



**i/c/a/c/** Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas



**ASEPUC**  
Asociación Española de Profesores  
Universitarios de Contabilidad

**ESTUDIO ICAC-ASEPUC  
(Convocatoria 2024)**

# **Revisión de la implantación de la NIIF-UE 16**

Análisis y seguimiento del proyecto del IASB sobre la aplicación de la norma

Esta publicación está disponible exclusivamente en formato electrónico en el sitio web [www.icac.gob.es](http://www.icac.gob.es)

REVISIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LA NIIF-UE 16. ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DEL PROYECTO DEL IASB SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA

NIPO: 223-25-012-7

Edita: Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas  
(Ministerio de Economía, Comercio y Empresa)  
Huertas, 26 - 28014 MADRID

Horacio Molina-Sánchez  
José Morales-Díaz  
Constancio Zamora-Ramírez



# Convenio ICAC-ASEPUC (2023-2027)

*(Resolución de 25 de septiembre de 2023, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas)*

Este Estudio cumple los requisitos de relevancia específica para la divulgación de los aspectos que afectan a la aplicación de la normativa de contabilidad y de auditoría y al ejercicio de las competencias atribuidas al ICAC, así como la máxima oportunidad de los objetivos de estudio, tanto en su naturaleza como en su alcance.

El ICAC no garantiza la certeza de los datos incluidos en el Estudio.

Con el objetivo de facilitar la difusión de estos trabajos se hacen públicos y están disponibles en el sitio web [www.icac.gob.es/categorias-publicaciones](http://www.icac.gob.es/categorias-publicaciones)

Las opiniones expresadas en este Estudio reflejan exclusivamente el criterio de los autores y no deben ser atribuidas al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.



# Índice de secciones



<b>SECCIÓN 1</b> Introducción	7
<b>SECCIÓN 2</b> La Revisión Posterior a la Implementación de la NIIF 16. Primeros avances del IASB	9
<b>SECCIÓN 3</b> Revisión de la literatura sobre arrendamientos	11
<b>SECCIÓN 4</b> Reformas de la NIIF 16 y Decisiones de Agenda del Comité de Interpretaciones de las NIIF	13
<b>SECCIÓN 5</b> Análisis de cuestiones cuya interpretación resulta compleja	14
<b>SECCIÓN 6</b> Conexión de la NIIF 16 con otras normas	22
<b>SECCIÓN 7</b> Efectos económicos de la NIIF 16 en los grupos cotizados en España	28
<b>SECCIÓN 8</b> Cuestiones de reconocimiento y medición de la NIIF 16 identificados en la información publicada por los grupos empresariales	39
<b>SECCIÓN 9</b> Análisis de los requerimientos de revelación exigidos por la NIIF 16 en la información publicada por los grupos empresariales	58
<b>SECCIÓN 10</b> La NIIF 16 y las Medidas alternativas de rendimiento	78
<b>SECCIÓN 11</b> La opinión de los usuarios	82
<b>SECCIÓN 12</b> Conclusiones	89
Referencias	92
Anexo 1. Evidencias sobre el tratamiento del Pasivo por arrendamiento en el cálculo de la deuda financiera bruta y neta	94

# Índice

1. Introducción	7
2. La Revisión Posterior a la Implementación de la NIIF 16. Primeros avances del IASB	9
3. Revisión de la literatura sobre arrendamientos	11
4. Reformas de la NIIF 16 y Decisiones de Agenda del Comité de Interpretaciones de las NIIF	13
5. Análisis de cuestiones cuya interpretación resulta compleja	14
6. Conexión de la NIIF 16 con otras normas	22
7. Efectos económicos de la NIIF 16 en los grupos cotizados en España	28
8. Cuestiones de reconocimiento y medición de la NIIF 16 identificados en la información publicada por los grupos empresariales	39
9. Análisis de los requerimientos de revelación exigidos por la NIIF 16 en la información publicada por los grupos empresariales	58
10. La NIIF 16 y las Medidas alternativas de rendimiento	78
11. La opinión de los usuarios	82
12. Conclusiones	89
Referencias	92
Anexo 1. Evidencias sobre el tratamiento del Pasivo por arrendamiento en el cálculo de la deuda financiera bruta y neta	94

# 1 Introducción

La realización de este trabajo se enmarca en el acuerdo entre el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y la Asociación Española de Profesores Universitarios de Contabilidad (ASEPUC).

El objetivo es ofrecer información útil al ICAC de cara al procedimiento de consulta que, tanto el *European Financial Reporting Advisory Group* (EFRAG) a nivel europeo, como el *International Accounting Standards Board* (IASB) a nivel internacional, van a iniciar con motivo de la Revisión Posterior a la Implementación (*Post Implementation Review*) de la NIIF 16 (PIR de la NIIF 16).

Las Revisiones Posteriores a la Implementación son un proceso periódico que desarrolla el IASB para analizar y, en su caso, actualizar o modificar las normas previamente emitidas. Este proceso pretende evaluar la contribución global de la norma a la relevancia de la información financiera que reciben los usuarios, así como identificar aquellos aspectos que requieran de una mayor guía para su aplicación.

La NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y entró en vigor de forma obligatoria para los ejercicios que comenzaran a partir del 1 de enero de 2019. Es ahora, en 2024, cuando se inicia el proceso de revisión, el cual se extenderá hasta 2025.

La implementación de la NIIF 16 por parte de las empresas supuso un cambio sustancial en el modelo contable aplicado por el arrendatario sin que haya existido un cambio similar en la contabilidad de los arrendadores. En este sentido, con la NIIF 16, en determinados casos, puede surgir una asimetría en el tratamiento contable de un mismo contrato por parte de las contrapartes, aun siendo simétricos los derechos y obligaciones. Bajo NIC 17, esta situación era mucho menos frecuente (ya que ambos modelos, el aplicable por parte del arrendador y del arrendatario, eran básicamente simétricos).

El presente informe se centra por tanto en la contabilidad de los arrendatarios que es donde se ha producido un cambio sustancial en el modelo aplicable.

El informe presenta datos sobre el impacto cuantitativo de la NIIF 16 en los grupos cotizados, no financieros, distinguiendo entre las compañías con mayor capitalización (IBEX 35) de las del resto del mercado continuo. Este estudio ha sido complementado con un breve cuestionario a analistas (9 en total), tanto de crédito como de inversión; 5 en el primer caso y 4 en el segundo.

Considerando lo anterior, se ha tratado de dar respuesta a los objetivos que se ha planteado el IASB con motivo de la Revisión Posterior a la Implementación de la NIIF 16. En líneas generales, nuestra opinión fruto del trabajo de campo desarrollado es que el modelo incorporado por la NIIF 16 mejora la transparencia de las entidades, dotando de mayor utilidad a la información financiera.

También se han analizado los aspectos que resultan más complejos en la aplicación de la NIIF 16, así como la calidad de la información revelada en la Memoria. Finalmente, la cuestión de los arrendamientos motiva la existencia de medidas alternativas de rendimiento que se vinculan a la determinación de la deuda neta, o deuda financiera neta; así como al EBITDA, por lo que se ha estudiado cómo las entidades cotizadas en España (no financieras) han mostrado estas métricas. Uno de los resultados que se desprende de este análisis es que existe una manifiesta diversidad en cuanto a la inclusión de los pasivos por arrendamiento entre la deuda financiera neta, lo que revela que existe cierta heterogeneidad en su consideración como pasivo operativo o pasivo de financiación.

Con la finalidad de que este documento cumpla todos los objetivos anteriores, se ha estructurado de la siguiente forma:

- Tras esta Introducción, en segundo lugar, se presentan los avances realizados en el proceso de revisión de la NIIF 16 por parte del IASB (apartado 2).
- A continuación, se desarrolla una breve revisión de la literatura académica reciente sobre el efecto de la NIIF 16 la cual es de interés al objeto de conocer cómo afecta la norma (apartado 3).
- El cuarto apartado desarrolla las modificaciones de la norma y las decisiones de agenda emitidas por el Comité de Interpretaciones (CINIIF) desde su primera aplicación.
- El punto quinto se dedica a los aspectos cuya interpretación resulta de mayor dificultad, mientras que el sexto se centra en las conexiones con otras normas. El apartado séptimo se destina a mostrar el impacto de la NIIF 16 en las principales magnitudes; este análisis confirma que los sectores de ocio (hoteles y restaurantes), aerolíneas y retail (moda, principalmente) son los que experimentan una mayor transformación en sus cifras contables.
- El epígrafe octavo se realiza un análisis de las principales cuestiones de reconocimiento y medición identificadas en las entidades no financieras.
- En el apartado noveno realizamos un checklist sobre la revelación de información en la memoria por contraste con los requerimientos de la norma. Este análisis se ha centrado en los grupos no financieros del IBEX 35.
- El apartado décimo aborda el efecto de la NIIF 16 en las medidas alternativas de rendimiento que es un mecanismo muy flexible con el que la alta dirección se comunica con los analistas.
- El epígrafe undécimo complementa el estudio anterior con la indagación sobre un grupo de usuarios sobre los principales efectos de la NIIF 16 en su trabajo.
- Este informe finaliza con las conclusiones.

## 2 La Revisión Posterior a la Implementación de la NIIF 16. Primeros avances del IASB

En diciembre de 2023, el IASB decidió que en el segundo trimestre de 2024 va a comenzar la Revisión posterior a la implementación de la NIIF 16 (PIR de la NIIF 16), pasados 3 años desde la formulación de los primeros estados financieros en los que se aplicó la NIIF 16 (dependiendo de la fecha de cierre contable de la empresa). El objetivo de las PIR es evaluar si los efectos derivados de la aplicación de una nueva norma sobre los distintos grupos de interés son los esperados al emitirla.

La revisión constará de dos fases. La primera es de investigación y va a tratar de identificar temas que serán objeto de discusión con el Comité de Interpretaciones, los grupos consultivos del IASB, así como con otras partes interesadas en la norma. Tras esta fase, se publicará un documento de Petición de Información (*Request of Information*), con un periodo de exposición pública de 120 días, en el que se podrán enviar comentarios. Esta fase debería finalizar en el primer trimestre de 2025 y la emisión de una Petición de Información en el primer semestre de 2025. La segunda fase analizará el *feedback* recibido y decidirá si los temas deben ser objeto de una acción normativa.

Para emprender una acción regulatoria, el IASB estudia si existe evidencia sobre:

- La existencia de errores fundamentales que afecten a la claridad o idoneidad de los objetivos principales en los requerimientos estudiados.
- Los beneficios para los usuarios sean inferiores a los esperados.
- Los costes de aplicación excedan a los previstos.

La priorización de los criterios para decidir la acción normativa son los siguientes: el asunto puede generar consecuencias sustanciales, el asunto afecta de forma generalizada, el asunto se puede abordar por el IASB o el Comité de Interpretaciones y los beneficios de cualquier actuación superan a los costes de emprenderla.

En el caso de la PIR de la NIIF 16, se analizará lo siguiente:

- Se cumplen los objetivos perseguidos con los nuevos requerimientos.
- Los beneficios para los usuarios son ampliamente los esperados. Estos objetivos fueron:
  - Reducir la necesidad de los usuarios de efectuar ajustes, así como reducir la necesidad de las entidades de incluir medidas alternativas de rendimiento.
  - Mejorar la comparabilidad entre entidades que arriendan activos (como arrendatarias) y las que compran estos a través de financiación bancaria.

- Aportar una información más transparente que la que existía anteriormente entre los agentes del mercado, debido a que la medición es más precisa que los ajustes que realizaban los analistas más sofisticados.
- Los costes de aplicación y los de su auditoría son los esperados cuando se emitió la normativa. Entre estos costes se sitúan:
  - Costes de modificación de sistemas de información, incluida la formación de los equipos.
  - Determinar las tasas de descuento empleadas para medir los pasivos por arrendamiento.
  - Comunicar los cambios en la información financiera a terceros.
  - Los cambios de mantenimiento de la norma no se espera que sean superiores a los que suponía la NIC 17.

El EFRAG ha desarrollado una encuesta entre usuarios y preparadores para elaborar su respuesta al IASB. Esta encuesta ha tenido una cobertura razonable, recibiendo 40 respuestas, 33 preparadores y 7 usuarios.

La valoración global de la norma es más positiva que negativa. Los usuarios han evaluado la norma ligeramente más positivamente (57%) que los preparadores (52%). Los usuarios perciben claramente una mejora en la transparencia, especialmente en el nivel de endeudamiento y en la información que permite estimar los flujos futuros de efectivo relacionados con los arrendamientos. Además, consideran que ha mejorado la comparabilidad y los costes asociados a la búsqueda de información se han reducido significativamente. Sin embargo, la importancia del cambio ha conducido a un incremento en el uso de medidas alternativas del rendimiento que permitiesen mostrar el efecto neutralizando el de la NIIF 16; por esta vía, se ha tratado de paliar el cambio en las cifras y la pérdida de uniformidad en los criterios utilizados.

Una cuestión concreta que han sugerido algunos usuarios es que aún existen diferencias entre las normas contables de EE.UU. (USGAAP) y las NIIF (aunque la NIIF 16 y el ASC 842 son similares). Dichos usuarios sugieren incrementar los desgloses para poder paliar esta falta de comparabilidad. También se ha identificado que, aunque existen posibilidades de estructuración de operaciones, estas se han limitado sustancialmente con la NIIF 16.

Los preparadores han subrayado que los principales costes proceden del ajuste de algunos *Key Performance Indicators* (KPIs), la implantación de software adaptado a la NIIF 16 y la captación y mantenimiento de información de los arrendamientos. Por su parte, este grupo aprecia una mejora en el control interno y una mayor calidad en los datos y en la transparencia. Los preparadores, los auditores y los emisores de normas nacionales también alertan que los juicios de valor relacionados con algunos aspectos de la NIIF 16 (especialmente los relacionados con el plazo del arrendamiento y el tipo de interés de descuento) pueden afectar a la comparabilidad.

La valoración de la norma ha puesto de manifiesto que el sector y el número de contratos de arrendamiento es diverso y afecta a esta opinión.

En el mes de septiembre de 2024, el Comité de Interpretaciones el IASB va a analizar un primer documento de los temas a identificar dentro de la Fase 1 de la PIR de la NIIF 16.

# 3 Revisión de la literatura sobre arrendamientos

Previa a la emisión y a la entrada en vigor de la NIIF 16, la literatura académica ha tratado extensamente el impacto y la relevancia de la capitalización de los arrendamientos operativos para los arrendatarios.

Para la estimación de los importes a activar, los distintos autores recurrieron generalmente al método constructivo de Imhoff Jr. & Lipe (1991, 1997). Este método se sustenta en la información que las empresas suministran en la nota de arrendamientos incluida en sus estados financieros bajo la normativa anterior (NIC 17 en el ámbito de las NIIF). Las empresas debían informar acerca de los pagos mínimos futuros totales bajo arrendamientos operativos no cancelables para los siguientes períodos. En general, variables como la duración de arrendamiento, los tipos de interés de descuento, la tasa impositiva y la estructura de los pagos eran variables que se estimaban de forma genérica para todas las empresas de la muestra, con mayor o menor base objetiva o sin ninguna particularización para cada una de las empresas de la muestra. Los estudios más relevantes en relación con un análisis de impacto *ex-ante* de la capitalización de arrendamientos (que abarcan el período de 2007 a 2016) son los de Mulford y Gram (2007), Durocher (2008), Fülbier et al. (2008), Duke et al. (2009), Singh (2012), Grossman y Grossman (2010), Bryan et al. (2010), Fitó et al. (2013), Wong y Joshi (2015) y Pardo et al. (2018). La evidencia empírica de estos estudios (y otros estudios emitidos antes de 2007) generalmente muestra que los arrendamientos operativos dan lugar a la existencia de financiación fuera de balance, mejora de los ratios de apalancamiento y de rentabilidad (menor activo, aunque menor gasto de explotación). El impacto cuantitativo relacionado con la capitalización de los arrendamientos operativos (incremento relativo del activo y del pasivo) varía según la muestra y metodología utilizada.

La segunda metodología para capitalizar los pagos de arrendamientos fuera de balance es el método de factores. Este método es ampliamente utilizado por agencias de calificación como Moody's (2015) para estimar la deuda de las entidades que surge de los arrendamientos fuera de balance. Consiste básicamente en multiplicar el gasto actual por arrendamientos por un múltiplo determinado, que difiere según el sector. El resultado es una estimación del valor presente de los pagos mínimos futuros totales por arrendamientos. Este método se usa en menor medida en la literatura contable. Algunos autores lo utilizan para comparar resultados con el método constructivo (véase, por ejemplo, Fülbier et al. 2008). Este método puede considerarse más alineado con las asunciones del mercado. Las agencias de calificación generalmente lo utilizan para calcular calificaciones crediticias y muchos agentes del mercado toman sus decisiones económicas en función de estas calificaciones. En este sentido, su método representa las expectativas del mercado con respecto a los pagos futuros necesarios.

Morales y Zamora (2018) argumentaban que estos estudios se realizaron antes de que se emitiera la versión final de la NIIF 16 y, por lo tanto, no consideran aspectos relevantes que influyen en los activos y pasivos por arrendamiento, como la definición del plazo del arrendamiento. Además, estos autores, en lugar de seguir la metodología de Imhoff basada en los pagos mínimos para la estimación de los pagos por arrendamiento, estimaron los pagos reales mediante múltiplos, así como la duración de los contratos en función del tipo de activos y la información publicada por las compañías. En su estudio, sobre una muestra de empresas cotizadas europeas, evidenciaron que, ante la capitalización de los arrendamientos operativos, las empresas experimentarían un incremento

sustancial en sus niveles de apalancamiento, activos y pasivos, siendo los sectores más afectados los de comercio, transporte y hoteles. Sin embargo, no encontraban un efecto consistente sobre la rentabilidad operativa.

En España, Esteban y González (2020) estudiaron el efecto de la NIIF 16 en los grupos cotizados no financieros españoles en el primer ejercicio en que se aplicó la norma. Los autores observaron que los derechos de uso representaron el 4,7% del valor de los activos totales; mientras que los pasivos por arrendamiento representaron el 12,7% de los pasivos retribuidos. Por su parte, en la cuenta de pérdidas y ganancias observaron que el Resultado Económico Bruto aumentó un 8% respecto al año anterior, indicando que de no haberse aplicado la NIIF 16, este habría caído un 0,2%, luego se infiere un impacto de incremento del Resultado Económico Bruto (REB) del 8,2%. Los sectores más afectados fueron el de comercio y hostelería con un aumento del 19,7% en el valor de sus activos y un incremento de la deuda retribuida del 71,3%. Por su parte, AECA (2022), con datos procedentes de la Central de Balances del Banco de España, ha determinado que los pasivos representaron 4,07 veces el valor del gasto por arrendamiento, medido por la mediana. Los activos que han sido arrendados son principalmente terrenos y construcciones, salvo en el caso de la aerolínea IAG que estos se concentran, y de manera muy significativa, en las aeronaves.

La estimación de la tasa de descuento de la NIIF 16 es uno de los problemas no resueltos por la literatura previa y sobre el que aún existe diversidad en la práctica. En los anteriores arrendamientos financieros generalmente es posible recurrir al tipo de interés implícito del arrendamiento, el cual generalmente se detalla en el contrato. Sin embargo, en los arrendamientos operativos capitalizables, el tipo de interés de descuento debe generalmente estimarse considerando factores como, la moneda, el plazo, el riesgo de crédito específico del arrendatario o del colateral que representa en propio bien arrendado. Es lo que se conoce como el tipo de interés incremental o *Incremental Borrowing Rate* (IBR).

Para la estimación del IBR, Delgado, Morales y Zamora (2022, 2023) propusieron dos métodos. Por un lado, replicando el cambio en el rendimiento de un determinado bono cuando se produce un cambio en la pérdida dado el incumplimiento (LGD, por sus siglas en inglés), usualmente debido a un cambio en el nivel de prelación (*seniority*). Por otro, utilizando la información cotizada de los *Credit Default Swaps* (CDS) como base para introducir el ajuste a la IBR estándar. Más específicamente, el cambio en la IBR inicial para determinar el ajuste por colateral se determina en base al cambio en el spread del CDS en respuesta a cambios en la tasa de recuperación.

Con relación al nivel de transparencia y opacidad de la información suministrada bajo esta norma, Utami et al. (2023) concluyen que la respuesta del mercado depende del contexto de la empresa y el país, puesto que, aunque la NIIF 16 conduce a mediciones de activos más precisas, también puede crear opacidad debido a la mayor complejidad en los estados financieros. La respuesta del mercado coreano fue observada por Choi y Kim (2021). Su artículo evidencia, a través de un estudio de eventos en torno a la publicación de una norma equivalente a la NIIF 16, que las empresas experimentaron reacciones negativas a mayor dependencia de contratos de arrendamiento operativos y con mayores restricciones financieras. Esto parece indicar, dentro de este contexto, que la norma aporta una mayor transparencia a los estados contables. Sin embargo, esta reacción del mercado no es observada por Giner y Pardo (2018) en el contexto español, aunque los datos utilizados fueron estimaciones de cifras sobre la base de información contable previa a la entrada en vigor de la norma de arrendamientos.

Otros de los efectos que han sido estudiados es si las empresas han alterado sus políticas contractuales en sus arrendamientos con relación a las mantenidas de forma previa a la entrada en vigor de la NIIF 16. Lau (2023) concluyó que la implementación de NIIF 16 ha tenido consecuencias económicas significativas, especialmente para las empresas con altos niveles de apalancamiento. Muchas de ellas han ajustado sus políticas de arrendamiento para evitar incumplimientos de contratos de deuda (*convenants*), lo que ha llevado a una disminución en la dependencia de los arrendamientos operativos antes de la entrada en vigor de NIIF 16.

# 4 Reformas de la NIIF 16 y Decisiones de Agenda del Comité de Interpretaciones de las NIIF

La NIIF 16 ha sido objeto de cuatro modificaciones de la norma:

- Mayo de 2020. Concesiones relacionadas con el COVID-19.
- Agosto de 2020. Fase 2: Reforma de la referencia de tipos de interés.
- Marzo de 2021: Concesiones relacionadas con el COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021.
- Septiembre de 2022: Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

Adicionalmente, el Comité de Interpretaciones ha desarrollado una labor interpretativa intensa y, tras la norma, se han emitido 9 decisiones de agenda que han versado sobre los siguientes temas:

- Julio de 2019: Derechos sobre el subsuelo.
- Septiembre de 2019: Tasa de interés de un préstamo incremental.
- Enero de 2020: Definición de arrendamiento: Contrato de transporte marítimo.
- Enero de 2020: Plazo de arrendamiento y vida útil estimada de las mejoras de un bien arrendado.
- Junio de 2020: Ventas con arrendamiento posterior cuyos pagos son variables.
- Octubre de 2021: Impuesto sobre el valor añadido no reembolsable en el caso de pagos por arrendamiento.
- Diciembre de 2021: Beneficios económicos derivados del uso de un parque eólico.
- Octubre de 2022: Condonación de los pagos por arrendamiento del arrendador.
- Abril de 2023: Definición de un arrendamiento: Derechos de sustitución.

En cierto modo, la actividad de consulta se ha visto afectada por las circunstancias excepcionales que planteó la pandemia en la interpretación de los contratos, así como alguna reforma en otro ámbito con efecto sobre los contratos de arrendamiento. Una referencia a la intensidad en la aplicación de esta norma es que sobre la Norma de ingresos (NIIF 15), desde 2016, el Comité de Interpretaciones solo ha emitido 6 Decisiones de Agenda; sin embargo, emitió una modificación de la Norma con un amplio número de clarificaciones.

Este número de cuestiones planteadas al Comité de Interpretaciones, así como las modificaciones normativas, en el caso de la NIIF 16, ponen de relieve que es una norma con relativa complejidad en su aplicación.

# 5 Análisis de cuestiones cuya interpretación resulta compleja

Esta sección recoge algunos temas en los que resulta difícil interpretar la normativa sobre arrendamientos. El EFRAG (2024) ha desarrollado una encuesta entre preparadores, usuarios auditores y emisores de normas que ha visualizado algunas cuestiones que se revisan a continuación.

- A) Las cuestiones de reconocimiento y medición que se consideran que **incorporan más juicio y, por ello, se puede derivar una elevada diversidad** son las siguientes:
- **Estimación del plazo** pues es un proceso que está sujeto a una evaluación muy subjetiva.
  - **Determinación de la tasa de descuento.** Existe una gran diversidad en la práctica y el planteamiento de la norma es muy teórico, cargado de subjetividad y muy costoso porque requiere un gran volumen de información.
  - **Identificación de un arrendamiento:** Las dificultades se centran en:
    - La valoración de si el arrendatario dirige el uso, incluyendo la consideración de agente y principal y la valoración de "*sustancialmente todos los beneficios económicos*".
    - La valoración sobre los derechos de sustitución sustantivos que retiene el arrendador.
    - La identificación de los arrendamientos incorporados dentro de un contrato de servicios.
  - **Separación de arrendamientos y los componentes que no son arrendamiento.** Es especialmente complejo en los *Power Purchase Agreements* (PPAs) y en los contratos multi-componente.
- B) En un **segundo nivel se situarían los requerimientos que son complejos** en su aplicación. Estos serían los siguientes:
- Contabilización de las **modificaciones contractuales.** Es un tema complejo en sectores con un gran volumen de arrendamientos y sujetos a múltiples modificaciones contractuales.
  - **Excepción de escaso valor.** Se cuestiona si el límite orientativo de 5.000 US\$ sería consistente con la valoración de la materialidad.
- C) En un **tercer nivel de prioridad** se señalan los temas que adolecen de una suficiente guía en la NIIF 16. Estos son los siguientes:
- **Ventas con arrendamiento posterior.** Se plantean cuestiones como la determinación de la unidad de cuenta cuando se arrienda parte de un bien. Por otra parte, se observa que las guías para determinar si inicialmente existe una venta no son claras en este escenario (por ejemplo, cuando el contrato de venta incluye una opción de compra o el periodo de arrendamiento, incluyendo las opciones de extensión, cubren sustancialmente la vida útil del bien).

- **Determinación de los pagos por arrendamiento.** Los participantes señalan varios aspectos:
  - Falta de claridad para determinar cuándo un pago es en sustancia fijo o es variable.
  - La contabilización por el arrendatario de algunos descuentos en renta podría no reflejar el fondo económico. Un ejemplo sería cómo se registra el descuento que se realiza en la renta por el hecho de que el arrendador ha realizado mejoras en el bien arrendado.
  - La actualización de los derechos de uso y pasivos por arrendamiento cuando el pago variable se vincula a un índice y este está disponible con retraso siendo preciso un ajuste retroactivo.
  - La contabilización de los pagos variables por arrendamiento no es consistente con otras normas (NIIF 15, NIIF 9) o con otras transacciones como las ventas con arrendamiento posterior.
- El tratamiento de las **contraprestaciones no monetarias** por el derecho de uso del activo arrendado no está previsto en la norma y la aplicación de la solución dada a otras transacciones puede generar diversidad en la práctica.
- Distinción entre **arrendamientos y compras en sustancia**, a los que se refieren las NIIF 16. FC.138-140. Las compras en sustancia son aquellos arrendamientos que producen los mismos efectos que las adquisiciones en propiedad de los activos; por ejemplo, los contratos de arrendamiento que incluyen una opción de compra que es razonablemente cierto su ejercicio; sin embargo, la NIIF 16 considera que en estas situaciones las opciones de compra son parte de los pagos de un arrendamiento (NIIF 16.27).
- La ausencia de guías sobre los **costes incurridos antes de que los activos arrendados estén operativos**. La NIIF 16 solo aborda los costes directos iniciales que son aquellos en los que se incurre para llevar el activo a las instalaciones del cliente.
- Contabilización para **arrendamientos en periodos no consecutivos**. Se ha apuntado que no existe guía suficiente sobre cómo determinar el plazo del arrendamiento, el periodo de amortización del derecho de uso. Las definiciones incluidas en el Apéndice A de la norma incluyen el término “periodo de uso” como “*El periodo total de tiempo que se usa un activo para cumplir un contrato con un cliente (incluyendo cualquier periodo de tiempo no consecutivo)*”. Uno de los fundamentos de la NIIF 16 es que la entrega del activo arrendado por parte del arrendador en un arrendamiento no cancelable implica que el contrato no está pendiente de ejecución y, por ello, la obligación contractual es un pasivo; sin embargo, si el arrendador se compromete a sucesivas entregas del activo arrendado se estaría en presencia de varios contratos pendientes de ejecución, correspondientes a cada uno de los periodos consecutivos.

Esta amplia evidencia recabada en Europa es representativa de las principales cuestiones que surgen en torno a la aplicación de la NIIF 16. A continuación desarrollamos las que consideramos más importantes.

### 5.1. Pagos de arrendamiento variables

A la hora de aplicar el “modelo de capitalización” establecido en la NIIF 16 para el arrendatario, éste debe calcular el valor inicial del pasivo por arrendamiento como el valor actual de los pagos futuros (NIIF 16.26). El valor inicial del “derecho de uso” también incluye, entre otros conceptos, el valor inicial del pasivo por arrendamiento (NIIF 16.24), por lo tanto, también recoge el valor actual de los pagos futuros.

Según el Apéndice A de la NIIF 16 (y el párrafo 27), los “pagos por arrendamiento” incluyen:

- a) Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos los incentivos de arrendamiento.

- b) Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o un tipo.
- c) El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción.
- d) Los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de la opción de rescindirlo.

Con relación al apartado "b" ("pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o un tipo"), se refiere únicamente a los pagos que dependan de un índice de precios (como el IPC en España), de un tipo de interés de referencia (como, por ejemplo, el Euribor en el entorno del euro) o de la evolución del precio del arrendamiento de mercado para ese tipo de bienes (NIIF 16.28). El resto de los pagos variables (que no "que dependen de un índice o un tipo") no se consideran en el modelo de capitalización, sino que se reconocen como gasto en el momento en el que se incurren o devengan (NIIF 16.38b). Ejemplos de este tipo de pagos podrían ser: pagos por kilómetro en el caso de vehículos, pagos por hora de vuelo en el caso de aviones, pagos por volumen de clientes en el caso de locales, el número de unidades producidas en caso de una maquinaria, etc.

Lo anterior conlleva que un gran volumen de pagos futuros relacionados con el contrato de arrendamiento no se capitalice (no reconozcan en el pasivo por arrendamiento), lo cual resta comparabilidad en los estados financieros. Un caso muy frecuente es el arrendamiento de terrenos para parques eólicos en los que se suele pagar al dueño del terreno en función del volumen de viento. Se trata de contratos con un gran volumen de pagos futuros que no se registran como pasivo por arrendamiento. Esto afecta a los ratios y con ello a la imagen que puedan obtener los analistas, etc.

Es importante destacar que el IASB introdujo en 2022 una modificación de la NIIF 16 (introdujo párrafo 102A). Bajo esta modificación, en una operación de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario se reconoce inicialmente un pasivo por los pagos variables estimados. Esto se debe a que, si no fuera así, se podría reconocer un beneficio que no corresponde con la operación de venta con arrendamiento posterior, pues estaría referido a la parte del activo vendido cuyo control retiene a través de un derecho de uso. Por tanto, existe una incoherencia con lo descrito más arriba debido a que en estos casos, el pasivo sí se reconoce.

## 5.2. Tipo de interés de descuento (IBR)

A la hora de aplicar el "modelo de capitalización" establecido en la NIIF 16 para el arrendatario, éste debe calcular el valor inicial del pasivo por arrendamiento como el valor actual de los pagos futuros (NIIF 16.26). El valor inicial del "derecho de uso" también incluye, entre otros conceptos, el valor inicial del pasivo por arrendamiento (NIIF 16.24), por lo tanto, también recoge el valor actual de los pagos futuros.

El "Valor actual" significa descuento. Para llevar a cabo el descuento, la NIIF 16 permite dos tipos de interés alternativos:

- Preferentemente, debe utilizarse el denominado "*tipo de interés implícito del arrendamiento*" (definido en el Apéndice A de la NIIF 16).
- Como alternativa, también puede utilizarse el denominado "*tipo de interés incremental del arrendatario*" (*lessee's incremental borrowing rate* o IBR) (igualmente definido en el Apéndice A de la NIIF 16).

El tipo de interés a utilizar influye en gran parte en el importe del activo y pasivo por arrendamiento a reconocer (ver análisis cuantitativo en Morales-Díaz y Zamora-Ramírez, 2018). Básicamente, cuanto más alto es el tipo de interés, el valor inicial del activo y del pasivo es menor y el gasto por intereses y el gasto por amortización es mayor.

Es fácil comprobar (a través de los desgloses incluidos en las Cuentas Anuales) que la gran mayoría de empresas arrendatarias utilizan el IBR en lugar del tipo de interés implícito del arrendamiento, tal y como se pone de manifiesto, a través de un estudio empírico, en Delgado-Vaquero et al. (2022). El propio IASB reconoce en los fundamentos de conclusiones de la NIIF 16 (párrafo NIIF 16. FC.161), que

las empresas generalmente no tienen información suficiente como para calcular el tipo de interés implícito del arrendamiento.

La estimación del IBR (el tipo de interés al que se financiaría la empresa) puede dividirse en dos partes o dos pasos:

- **Paso 1.** Estimación del tipo de interés de un préstamo emitido con el mismo vencimiento que la operación de arrendamiento (IFRS, 2019, p. 6). Este tipo de interés puede ser relativamente fácil de obtener si la entidad mantiene bonos cotizados o si recientemente ha obtenido un préstamo con un vencimiento similar al arrendamiento<sup>1</sup>. En caso contrario (en caso de que no se disponga de tal información), debe estimarse el riesgo de crédito de la entidad (a través de un *rating* emitido por una agencia oficial o un rating teórico) y obtener el rendimiento de mercado de operaciones similares (mismo vencimiento, moneda, sector, etc.).
- **Paso 2.** En la mayoría de los casos, el tipo de interés anterior debe ajustarse para reflejar la tasa de recuperación asociada al activo arrendado. La NIIF 16.FC.161 deja claro que el IBR debe considerar *"la calidad y la naturaleza del colateral"*. Según el CINIIF, *"a la hora de determinar el tipo de interés incremental, el IASB explica en el párrafo B162 que, dependiendo de la naturaleza del bien subyacente y los términos y condiciones del arrendamiento, el arrendatario puede obtener un tipo observable como punto de partida. El arrendatario, debe ajustar dicho tipo observable tal y como sea necesario para determinar si tipo de interés incremental, tal y como lo define la NIIF 16"* (CINIIF, 2019a).

No solamente puede resultar complejo (y conlleva diversidad en la práctica el Paso 1), sino que, con relación al Paso 2, existen diversas técnicas (con diferente resultado) y, además, en numerosas ocasiones ni se lleva a cabo (debido a su dificultad).

Aunque la normativa no lo menciona, si se utiliza como base el tipo de interés de un instrumento de deuda cotizado en el Paso 1, otro posible ajuste es la liquidez. El tipo de interés de un arrendamiento tendrá, teóricamente, un *spread* de liquidez con relación al bono debido a la mayor dificultad de venta en cualquier momento. Esto es, a iguales condiciones de riesgo de crédito, el tipo de interés de un arrendamiento es generalmente mayor que el tipo de interés de un bono (o incluso un préstamo).

Este último ajuste no se lleva a cabo en la práctica por lo que el IBR no representa el tipo de interés real de un arrendamiento en la gran mayoría de los casos. No se considera que el mercado de préstamos y el mercado de arrendamiento sean diferentes.

El IBR no es un concepto nuevo introducido por la NIIF 16. En la NIC 17 y, por tanto en el Plan General de Contabilidad (PGC), existe un concepto similar. No obstante, en el contexto de la NIC 17 se utiliza solamente para arrendamientos financieros (en los casos en los que el tipo de interés implícito no esté disponible) (NIC 17.20). Bajo NIC 17, por un lado (y desde el punto de vista de arrendatario), la mayoría de los arrendamientos eran operativos y, en los que eran financieros, el tipo de interés implícito generalmente se informaba en el propio contrato.

### 5.3. Plazo del arrendamiento

A la hora de aplicar el modelo de capitalización previsto por la NIIF 16 para el arrendatario, el valor inicial del pasivo por arrendamiento se calcula como el valor actual de los pagos del arrendamiento durante el denominado "plazo de arrendamiento". El valor inicial del "derecho de uso" también incluye el valor inicial del pasivo por arrendamiento (NIIF 16.24), por lo tanto, también incluye el actual de los pagos futuros durante el "plazo de arrendamiento".

El plazo del arrendamiento se define, por parte de la norma (NIIF 16.18), como "el período no cancelable de un arrendamiento, al que se añadirán:

---

<sup>1</sup> Es importante considerar que el vencimiento del arrendamiento, a estos efectos, no es la fecha de pago de la última cuota. En la mayoría de los casos se asume que el principal (la amortización del bien arrendado) se va pagando en cada cuota. Sería como un préstamo con un sistema de amortización francés.

- a) los períodos cubiertos por la opción de prorrogar el arrendamiento, si el arrendatario considera que es razonablemente cierto que ejercerá esa opción; y
- b) los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si el arrendatario considera que es razonablemente cierto que no ejercerá esa opción”.

En los contratos de arrendamiento con plazo fijo no existen dudas acerca del plazo del arrendamiento. Un contrato de arrendamiento con plazo fijo es aquel que no contiene opciones de aplicación o cancelación a favor del arrendatario o en el que tales opciones son tácitas (ambas partes del contrato deben aceptar la aplicación o cancelación)<sup>23</sup>.

No obstante, si existen opciones de ampliación o cancelación a favor del arrendatario<sup>4</sup>, es necesario llevar a cabo una estimación del plazo siguiendo la guía incluida en la NIIF 16 (párrafos B37 a B41). Dicha guía alude a factores como:

- Los términos contractuales del período opcional comparados con el mercado.
- Las mejoras o inversiones que se han llevado a cabo en el bien arrendado que se espera que tengan un beneficio económico significativo si se ejecuta la opción (de extender el contrato, finalizarlo o comprar el activo).
- Los costes relacionados con la finalización del arrendamiento.
- La importancia del bien arrendado para las operaciones de arrendatario.
- El hecho de que se den determinadas condiciones que determinan la posibilidad de ejercer la opción.

El término “razonablemente cierto” generalmente asume una probabilidad alta de ejercicio de la opción (EY, 2024, Capítulo 23, apartado 4.4.1.A).

Una empresa con múltiples activos arrendados (como, por ejemplo, locales) debe implementar un sistema para tomar a cabo una decisión automática del plazo considerando la combinación de una serie de premisas como, por ejemplo: lo lejano en el tiempo que esté el ejercicio de la opción, lo largo que sea el período adicional, la situación económica del negocio incluido en el local, las inversiones llevadas a cabo en el local, etc.

Las estimaciones son muy subjetivas y pueden conllevar falta de comparabilidad. Además, ante un cambio de estimación del plazo debe recalcularse el pasivo por arrendamiento considerando un nuevo IBR (NIIF 16.45).

#### 5.4. Definición de arrendamiento aplicable a contratos Power Purchase Agreements (PPAs)

Un tipo de contrato que, en los últimos años, ha tenido un gran crecimiento en todo tipo de empresas es el *Power Purchase Agreement* (PPA). España ha sido en 2023, por quinto año consecutivo, el país europeo líder en firma de nuevos PPAs tanto en Mwh como en número de contratos (Pexapark, 2024).

Un PPA es un acuerdo de compraventa de energía limpia a largo plazo desde un activo concreto (parque de producción de energía renovable), y a un precio prefijado, entre un desarrollador renovable y un consumidor (por lo general, empresas que necesitan grandes cantidades de electricidad) o entre un desarrollador y un comercializador que revenderá la energía.

Esto es, se trata de un contrato bilateral entre el generador de la energía (dueño de la planta / activo) y el comprador de esta energía. El plazo suele situarse entre 5 y 20 años.

2 El período adicional relaciones con una opción “tácita” no se considera al no ser obligatorio por ninguna de las partes. Ver NIIF 16.B34 y IFRIC (2019b).

3 En caso de una opción de ampliación por parte del arrendador, el período adicional se considera en todo caso (NIIF 16.B35).

4 O incluso opciones de compra.

La primera duda contable a la que se enfrentan las empresas que firman este tipo de contratos es, hasta qué punto, el PPA debe registrarse como un derivado (bajo el alcance la NIIF 9) o como un contrato pendiente de ejecución (*executory contract*). El análisis a llevar a cabo para determinar lo anterior está básicamente desarrollado en los párrafos 2.4 a 2.7 de la NIIF 9 (ver descripción completa en Morales-Díaz, J. et al, 2021). En general (aunque depende del caso), los denominados "PPA virtuales" se suelen considerar derivados y los denominados "PPA físicos" contratos a ejecutar. No obstante, cada caso debe analizarse de forma pormenorizada siguiendo lo establecido en la NIIF 9.

Finalmente, si el PPA se considera contablemente como un contrato pendiente de ejecución (debido a que se aplica la denominada "*excepción de uso propio*" prevista en el párrafo 2.4 de la NIIF 9<sup>5</sup>), las empresas deben llevar a cabo un segundo análisis relacionado con la NIIF 16<sup>6</sup>.

Este segundo análisis consiste en determinar si el contrato PPA se considera un arrendamiento en el alcance de la NIIF 16, a través del cual el propietario del parque de producción de electricidad no está vendiendo la energía al comprador, sino que, en esencia, está arrendando el parque al primero.

Siguiendo los párrafos 9 a 11 y B9 a B31 de la NIIF 16, el análisis se sustenta en el cumplimiento de tres requisitos o condiciones. Solamente si los tres se cumplen, el contrato de PPA se considera un arrendamiento. En la mayoría de PPAs, el análisis suele ser similar al siguiente:

- **Condición 1. Existencia de activo identificado.** Debe existir un activo identificado objeto del contrato (el parque eólico o solar desde el que se produce la electricidad).
- **Condición 2. Derecho a obtener todos los beneficios económicos.** Vamos a asumir que el cliente tiene derecho a obtener toda o prácticamente toda la energía producida por la planta, además de los certificados de origen (lo cual es muy usual en la práctica), por lo que la condición 2 también se cumpliría.
- **Condición 3. Derecho a dirigir el uso del activo.** Esta condición es la más compleja de analizar. Siguiendo lo establecido por el párrafo B24 de la NIIF 16, en estos casos (contratos PPA) se suele concluir que las decisiones relevantes con relación a cómo y para qué se utiliza el activo están predeterminadas (ver, por ejemplo, EY, 2021: 9). El parque simplemente produce electricidad en función del sol o del viento y no hay decisiones relevantes que tomar con relación al uso. Por tanto, es necesario analizar si el cliente tiene derecho a operar el activo (lo cual, no suele ser el caso) o si el cliente ha diseñado el activo ("*de tal forma que predetermina el modo y los fines de uso de dicho activo durante todo el período de uso*").

En resumen, la decisión se centra en si el cliente (la empresa que obtiene la energía) ha diseñado el activo, lo cual es muy subjetivo. Existen dos posiciones en la práctica:

- Considerar que el cliente generalmente no tiene la experiencia suficiente como para diseñar un parque solar o eólico (EY, 2021, p.9). Bajo esta posición, sería poco común que un PPA se considerara un arrendamiento desde un punto de vista contable.
- Considerar que el cliente al menos ha intervenido en aspectos como: el tipo de placas, la dimensión del parque, etc. La entidad incluso puede tener un asesor habitual para este tipo de instalaciones (diferente del constructor) para el diseño de las placas. Bajo esta posición, un PPA sí podría considerarse un arrendamiento.

A día de hoy no existe un criterio uniforme y nos encontramos con gran diversidad en la práctica. Sería necesaria una guía más amplia con relación a este aspecto.

Para Deloitte (2023): "*Se espera que la evaluación de si el cliente ha diseñado el activo requiera que las entidades utilicen un juicio significativo debido a los diferentes niveles de influencia que un cliente puede tener sobre las decisiones de diseño. Un cliente puede a menudo estar involucrado*

---

5 A fecha de preparación del presente trabajo existe un borrador de modificación de la NIIF 9 para aclarar (entre otros temas) algunos aspectos de la aplicación de la "excepción de uso propio" a los PPAs. El borrador se emitió en mayo de 2024 y está abierto a comentarios hasta el 7 de agosto de 2024.

6 El CINIIF aclaró en 2021 que, en el caso de derivado, el contrato PPA no puede considerarse un arrendamiento (ver CINIIF, 2021).

*en algunas, pero no en todas, las decisiones de diseño. Cuando este sea el caso, la evaluación debe centrarse en si el cliente tomó las decisiones de diseño que afectan más significativamente los beneficios económicos que se derivarán del uso del activo.*

*Las decisiones de diseño que afectan más significativamente a los beneficios económicos del uso diferirán dependiendo de la naturaleza del activo y las tecnologías utilizadas. Por ejemplo, para los activos de generación de energía renovable, se puede esperar que las decisiones de diseño más significativas a menudo comprendan una combinación de lo siguiente:*

- determinar la funcionalidad técnica (por ejemplo, la capacidad general);*
- seleccionar el equipo de generación específico (por ejemplo, turbinas eólicas o paneles solares) y la cantidad que se instalará; y/o*
- seleccionar la ubicación y el diseño del sitio.*

*La evaluación también debe considerar si la participación del cliente se limitó a dar pautas generales que el proveedor debía respetar o si el cliente fue preciso al establecer el diseño. Por ejemplo, al diseñar un parque solar, el cliente:*

- indicó una capacidad mínima que se debe alcanzar o especificó el número exacto de paneles solares que se deben instalar; y/o*
- exigió que el parque solar se encuentre a una cierta cantidad de kilómetros del punto de interconexión o identificó la parcela de tierra y la superficie exactas?*

*Cuando el cliente ofrece pautas generales, es necesario determinar si son, no obstante, lo suficientemente específicas como para que las decisiones que se dejan a discreción del proveedor no afecten significativamente los beneficios económicos del uso del activo (.).*

Es cierto que, en la mayoría de PPAs, todos los pagos que realiza el arrendatario dependen de las horas de sol o del viento, por lo que se trataría de pagos variables que no dependen de un índice o de un tipo (NIIF 16.28). Esto conlleva que, desde el punto de vista del posible arrendatario, el modelo de capitalización no se aplicaría. Por tanto, estaríamos simplemente ante un problema de desglose, ya que bajo NIIF 16 todos los pagos serían variables y bajo NIIF 9 tendríamos un contrato pendiente de ejecución.

## **5.5. Pagos referenciados a índices como el Índice de Precios al Consumo (IPC)**

Tal y como se ha desarrollado con anterioridad, a la hora de aplicar el modelo de capitalización para el arrendatario, se incluyen los pagos variables referenciados al índice de precios (IPC en el caso español).

Ahora bien, cómo considerar los cambios en el IPC (descrito en los párrafos 39 a 43 de la NIIF 16) resulta muy complejo y hace que implementar y mantener la NIIF 16 requiera un sistema muy avanzado y costoso.

Siguiendo lo establecido por la NIIF 16, inicialmente no se considera el IPC. Esto es, se proyectan los pagos considerando la cuota actual. Posteriormente, en el momento en el que se conoce la nueva cuota (debido a que se ha publicado el correspondiente índice de precios), se descuentan los nuevos pagos (con el tipo de interés original) y se calcula la diferencia con el pasivo por arrendamiento en libros. Dicha diferencia se reconoce contra el derecho de uso (a no ser que esté a cero y sea una reducción del pasivo).

Esto es, en cada fecha en la que se conoce la nueva cuota, es necesario llevar a cabo un recálculo tanto del "cuadro" del pasivo por arrendamiento como del "cuadro" del derecho de uso.

En el caso de USGAAP (Topic 842), el sistema es más sencillo de implementar y mantener. Inicialmente (para valorar el pasivo inicial) se considera el nivel del índice en ese momento (Topic 842-10-30-5). Posteriormente, cualquier cambio en las cuotas a pagar se reconoce contra la cuenta de resultados (Topic 842-20-25-6, 842-20-25-6, 842-10-55-231).

## 5.6. Excepción para los bienes de bajo valor

El párrafo 6 de la NIIF 16 incluye dos excepciones voluntarias a la aplicación del “modelo de capitalización” por parte del arrendatario. Una de ellas se refiere a los bienes denominados de “bajo valor”:

El arrendatario tiene la posibilidad de no aplicar, para este tipo de bienes arrendados, el “modelo de capitalización” y simplemente el reconocimiento de un gasto que puede ser lineal o siguiendo otro sistema que represente mejor el patrón de beneficios obtenidos para el arrendatario (NIIF 16.6).

La elección de si aplicar o no la excepción para los bienes de bajo valor se realiza arrendamiento o arrendamiento (NIIF 16.8). Esto es, la elección es independiente y libre para cada bien arrendado.

Es importante destacar que esta excepción no se incluye en USGAAP (Topic 842). En la normativa USGAAP solamente se incluye la excepción de corto plazo.

La excepción resta comparabilidad a los estados financieros. Es posible que una empresa mantenga un gran volumen de pagos futuros por arrendamiento pero que no reconozca ningún pasivo por arrendamiento debido a la aplicación de esta excepción.

Además, la aplicación es subjetiva. Los párrafos de la norma no incluyen ningún criterio para definir el límite de lo que se considera “bajo valor”. Únicamente se incluye una referencia en un párrafo de los fundamentos de conclusiones (NIIF 16. FC.100). En dicho párrafo se informa de que: *“a la hora de tomar la decisión con relación a la excepción en 2015, el IASB tenía en mente arrendamientos de activos subyacentes con un valor, cuando son nuevos, de orden de una magnitud de 5.000 USD o menos”*. En principio, tal y como señala KPMG (2023: ref. 5.1.140.130), la excepción estaría pensada para *“equipos informáticos pequeños (por ejemplo, algunos portátiles, ordenadores, tables, móviles, impresoras individuales) y algunos muebles de oficina, esto es, activos no caros. La excepción no pretende excluir arrendamientos de activos como vehículos o la mayoría de fotocopiadoras”*.

Por tanto, cada empresa debe decidir qué límite tomar y cómo medirlo.

# 6 Conexión de la NIIF 16 con otras normas

La NIIF 16 es una normativa conectada con otras normas contables. El EFRAG (2024) ha desarrollado una encuesta entre diversos grupos de interés y se han observado un conjunto de interacciones de la NIIF 16 con otras normas en el ámbito de los arrendatarios:

- Distinción entre baja del balance de un pasivo (NIIF 9) y modificación del pasivo por arrendamiento (NIIF 16).
- Separación de componentes en un arrendamiento (NIIF 16) que deben contabilizarse como ingresos porque son servicios (NIIF 15).
- Transacciones de venta con arrendamiento posterior. La cuestión surge al identificar en algunas situaciones si existe una venta inicial (NIIF 15) del activo que posteriormente se arrienda (NIIF 16).

Este documento también cita algunos inputs puntuales recibidos que, en nuestra opinión, quedan resueltos en las propias normas contables o en las decisiones de agenda que se han ido adoptando. Estos temas apuntados son los siguientes:

- Identificación de **compras en sustancia y su distinción de los arrendamientos**, reguladas bajo la NIC 16 y no bajo la NIIF 16. A este tipo de contratos ya nos referimos con anterioridad y se expuso la problemática.
- El **nivel de certidumbre exigido** a la incorporación de una opción de ampliación del plazo (NIIF 16) y la que se requiere para estimar la vida útil (NIC 16) e impacto en las mejoras realizadas sobre los bienes arrendados.
- La **aplicación del test de deterioro** (NIC 36) en el caso de los derechos de uso (NIIF 16). En este punto se observan dos circunstancias: la primera, como diferencia con el test de los activos reconocidos según la NIC 16, es que el "seguro" que supone el valor residual de ciertos activos en propiedad, como son los inmuebles, no existe en los arrendamientos de este tipo de activos. La segunda se relaciona con si se deben excluir o no los flujos de efectivo derivados de los pasivos por arrendamiento al calcular el valor en uso el valor razonable menos costes de venta.
- Reevaluación de los derechos de uso y de los pasivos por arrendamiento (NIIF 16) en una **combinación de negocios** (NIIF 3). En la fecha de adquisición de la combinación de negocios, la valoración de los derechos de uso y de los pasivos por arrendamiento es a valor razonable; este criterio difiere del que se utiliza al contraer el arrendamiento (valor actual de los pagos futuros). Esta diferencia no se produce en el caso de los bienes de propiedad, planta y equipo.
- Las operaciones de **venta con arrendamiento posterior en entidades que tienen un solo activo** y su conexión con la NIIF 10. Sobre este tipo de transacciones, el Comité de Interpretaciones ya propuso emprender una acción normativa que se encuentra en la lista de proyectos pendientes.
- **Otras interrelaciones** como con: la NIC 29 debido a los diferentes criterios de conversión aplicados al activo por derecho de uso (activo no monetario) y el pasivo por arrendamiento (pasivo

monetario); también con la NIC 37 y el caso de los contratos de arrendamiento onerosos; o la falta de regulación sobre los arrendamientos en las operaciones conjuntas.

Desde la perspectiva del arrendatario, las principales dificultades pueden situarse en los siguientes puntos que se desarrollan a continuación.

### **6.1. Relación de la NIIF 16 con la NIIF 9**

La cancelación anticipada total o parcial de un pasivo por arrendamiento generaba una duda interpretativa con relación a si debía ser tratada bajo la NIIF 9 o bajo la NIIF 16.

En este sentido, se consideró que existía una alternativa de política contable. Si se aplica la NIIF 9 (párrafo 2.1.bii), se reduciría el pasivo con abono a pérdidas y ganancias. Si se aplica la NIIF 16.46.b la reducción del pasivo se haría con abono al derecho de uso.

La NIIF 9 (párrafo 2.1.bii) establece que esta norma regula la baja de un pasivo por arrendamiento, remitiéndose al párrafo 3.3.1 de la misma norma, pero no al 3.3.3, por lo que no quedaba claro que pudiese aplicarse este párrafo. El párrafo 3.3.3. indica que la obligación se cancele con abono a pérdidas y ganancias. Este tema tras ser objeto de estudio por el Comité de Interpretaciones se incorporó a la agenda del proyecto de Mejoras anuales, siendo aprobada en 2024, la incorporación de la referencia al párrafo 3.3.3..

El EFRAG (2023) manifestó en su momento que esta modificación propuesta no aborda la cuestión de fondo que es la conexión entre la NIIF 9 y la NIIF 16, dejando sin resolver cuándo se debe aplicar la normativa sobre modificaciones de arrendamiento, prevista en la NIIF 16, o la normativa de cancelación de pasivos financieros de la NIIF 9. Es más, el EFRAG alega que, en estos casos, al interpretar, se debe optar por la norma más relevante que aborda la cuestión (en este caso, la NIIF 16). Asimismo, el EFRAG argumenta que, en el caso de la reducción del coste de compra de existencias posterior a la adquisición, se reduce el valor de estas y no se abona en pérdidas y ganancias como requiere la NIIF 9 (párrafo 2.1.bii).

La NIIF 18 ha abierto una distinción entre los pasivos que suponen la obtención de fondos líquidos de los que no lo son. Los pasivos por arrendamiento forman parte de los segundos. Estos pasivos son los que desde la perspectiva del análisis financiero serían considerados como pasivos operativos y minoran el concepto de capital empleado, entre estos se encuentran las deudas con acreedores comerciales.

Según este razonamiento, cuando se cancela total o parcialmente un pasivo, que surge por la obtención de fondos líquidos, la contrapartida es el resultado del ejercicio, debido a que la contrapartida es un activo monetario; sin embargo, cuando el pasivo surge por la adquisición de un activo no monetario, donde esa deuda ha sido determinante de su coste de adquisición, la cancelación del pasivo debería realizarse corrigiendo dicha valoración del coste de adquisición. En el caso que nos ocupa, el derecho de uso.

Sin embargo, entendemos que la solución del IASB ha identificado dos grandes situaciones:

- Cambios de estimaciones (plazo, opciones, etc). Se aplica lo establecido en la NIIF 16 y se modifica el derecho de uso. Este escenario es diferente a una reestructuración de deuda de la NIIF 9.
- Mera renegociación de la renta sin ningún cambio. Este caso sería equivalente a una reestructuración de deuda de la NIIF 9. Como contraargumento a la tesis por analogía del EFRAG, entendemos que la renegociación de la deuda con un proveedor a la baja se reconoce en resultados. Es a este segundo bloque de casos a los que se aplicaría la modificación de la NIIF 9.

### **6.2. Separación de componentes**

El párrafo 12 de la NIIF 16 establece que, para un mismo contrato, cada componente de arrendamiento debe registrarse de forma separada de cada componente de no arrendamiento.

En caso de que, en un mismo contrato, exista más de un componente de arrendamiento y/o más de un componente de no arrendamiento, el precio total del contrato debe asignarse a los componentes de arrendamiento y no arrendamiento en función del precio separado de cada uno.

El párrafo 15 de la NIIF 16 permite (solamente a los arrendatarios), como solución práctica<sup>7</sup>, no realizar la separación de componentes de arrendamiento y no arrendamiento. De esta forma, cada componente de arrendamiento y sus componentes de no arrendamiento asociados se contabilizarían como un único componente de arrendamiento. Esta solución no puede aplicarse a derivados implícitos separables (NIIF 9.4.3.3).

Un ejemplo sería un arrendamiento de un vehículo en el que también se incluye el servicio de mantenimiento. En principio, de la cuota total, se separaría la parte que corresponde al vehículo (componente de arrendamiento) de la parte que corresponde al mantenimiento (componente de no arrendamiento). La primera parte entraría en el alcance de la NIIF 16 y la segunda no. No obstante, si se aplica la solución práctica del párrafo 15, no sería necesaria la separación y todos los pagos se asignarían al arrendamiento.

En la práctica suelen surgir dos aspectos aún no resueltos y en los que existe diversidad en la práctica:

- 1) ¿Hasta qué punto puede aplicarse la solución práctica en los casos en los que, en el contrato, lo que teóricamente más pesa en la cuota total es el componente de no arrendamiento y no el componente de arrendamiento?.
- 2) Desglose del precio total del contrato entre los componentes.

### **6.3. Venta con arrendamiento posterior (*sale and leaseback*)**

Las operaciones de venta con arrendamiento posterior (*sale and leaseback*) son operaciones a través de las cuales una entidad transfiere un activo a otra entidad y arrienda posteriormente dicho activo a esta misma entidad.

Esto es, existe un “vendedor-arrendatario” (previo titular del bien) que vende el bien al “comprador-arrendador”. El “comprador-arrendador” cede inmediatamente el bien al “vendedor-arrendatario” a través de un contrato de arrendamiento.

A la hora de determinar el tratamiento contable de una operación de *sale and leaseback*, la entidad no debe considerar solamente la forma legal de la venta y del arrendamiento posterior, sino que debe considerar otras formas de transacciones cuyos efectos económicos sean los mismos que el *sale and leaseback*. Por eso, la NIIF 16 aclara que prevalece el fondo económico sobre la forma jurídica del contrato (NIIF 16. BC261).

El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior está desarrollado en los párrafos 98 a 103 de la NIIF 16.

Según esta regulación, en primer lugar, debe analizarse si la transferencia del activo es una “venta” en el contexto de la NIIF 15. Si no lo fuera, directamente no estaríamos ante una operación de *sale and leaseback*, sino ante un préstamo que se reconocería bajo la NIIF 9. La NIIF 15 regula este aspecto (el hecho de que exista o no una venta) en los párrafos 31 a 34, 38 y B64 a B76. La clave es si el “control” del activo pasa al comprador-arrendador siguiendo los indicadores de los párrafos 33 y 38 de la NIIF 15.

Esto último genera numerosas dudas en la práctica, sobre todo considerando que el vendedor no llega a entregar el bien físicamente al comprador (debido a que comienza a arrendarlo). La guía de la NIIF 15, en numerosas ocasiones, no es aplicable a estos casos. Además, si el arrendamiento es económicamente similar a un préstamo, el tratamiento contable para ambas contrapartes es similar al de un préstamo siguiendo la propia NIIF 16.

---

7 La elección (de Política Contable) debe elegirse por clase de activo subyacente.

En lo anterior, dejaríamos aparte operaciones claras como, por ejemplo, una venta con pacto de recompra a precio fijo, en cuyo caso se estaría de forma nítida ante una financiación (NIIF 15.B66). Una situación equivalente sería cuando el arrendamiento cubre sustancialmente la vida útil remanente del activo arrendado; en este caso, la operación ha de entenderse que es equivalente a una venta con pacto de recompra.

Un segundo tema es si, finalmente, se determina que sí existe "venta" en el contexto de la NIIF 15, el vendedor-arrendatario debe valorar el derecho de uso por el porcentaje del valor en libros previo que está relacionado con el derecho de uso retenido. El CINIIF reconoce (CINIIF, 2020) que la NIIF 16 no describe ningún método para llevar a cabo el cálculo anterior, ni tampoco criterios para la valoración posterior. Por ese motivo, en 2022, se produjo una modificación de la NIIF 16 en la que se recogieron estos criterios. Lo que no incorpora la modificación es el método de cálculo de las ganancias atribuibles al activo transferido. Esto conlleva diversidad en la práctica.

Una posibilidad, muy utilizada por las empresas, es comparar las dos siguientes magnitudes:

- 1) El valor razonable del bien (en función del valor por el que se ha vendido).
- 2) El valor razonable de la parte retenida. Esta parte sería el valor actual de los pagos del arrendamiento utilizado el IBR.

El porcentaje que la cifra 2 supone con relación a la cifra 1 sería el porcentaje que habría que aplicar al valor en libros previo del bien vendido para mantenerlo como derecho de uso. Cuando existen pagos variables se suelen estimar esos pagos futuros para que sean representativos de la proporción de los servicios del activo vendido que no se han transferido.

*Por ejemplo, la entidad vende un local comercial por 2.000.000 de euros y lo alquila durante un periodo de 5 años por un importe que se determina como un porcentaje de las ventas. El importe estimado de pagos asciende a 500.000 euros. El valor contable del inmueble es de 600.000 euros.*

*La entidad ha transferido un 75% del activo que posteriormente arrienda, pues la mejor estimación de los servicios que va a retener son 500.000; esto es un 25%. Por lo tanto, se retiene un 25% del valor contable inicial ( $25\% \times 600.000 = 150.000$ ). El resultado a reconocer es por el 75% del beneficio [ $(2.000.000 - 600.000) \times 75\% = 1.050.000$ ]. El registro contable sería:*

Efectivo	2.000.000
Activo por derecho de uso	150.000
a Pasivo por arrendamiento	500.000
a Beneficios por venta de activos	1.050.000
a Propiedades, planta y equipos	600.000

Esta solución ha sido muy cuestionada pues supone reconocer *de facto* que es posible estimar los pagos futuros que se originan por cuotas variables que no dependen de un índice y que, además, son un pasivo cuando en realidad dependen de la voluntad del arrendatario<sup>8</sup>.

#### 6.4. Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben reconocerse siempre en existan diferencias temporarias, es decir, diferencias entre el valor en libros y la base fiscal de los activos y pasivos contables (NIIF 12, párrafos 5, 15 y 24; PGC NRV 13.2), con la debida prudencia a la hora de reconocer

8 Molina, de Vicente y Ortiz (2021) proponen una interpretación de estas transacciones con pagos variables en la que estudian la operación en su conjunto. La variabilidad en los flujos se está atribuyendo al arrendamiento porque lo plantea el contrato, pero no porque el fondo económico sea ese necesariamente. Los pagos variables que efectuará el vendedor pueden interpretarse como una reducción del precio de venta (contraprestación variable) debido a que la explotación del bien arrendado le permite al vendedor obtener unos rendimientos con los cuales recupera su inversión inicial retornando al comprador del bien los servicios recibidos. En una venta con arrendamiento posterior con pagos de arrendamiento fijos está pactada la parte que recupera el vendedor por el uso; pero si el pago de renta es variable se va determinando conforme se afrontan esos pagos. En definitiva, si la variabilidad se asocia al precio de venta, la NIIF 15 contempla el reconocimiento de este pasivo por contraprestación variable.

activos por estas circunstancias. No obstante, en los párrafos citados se prevén una serie de excepciones a este reconocimiento:

- (a) el reconocimiento inicial de un fondo de comercio; o
- (b) el reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que:
  - (i) no sea una combinación de negocios; y
  - (ii) en el momento de realizarla, no haya afectado ni al resultado contable ni a la ganancia (pérdida) fiscal.

Ha sido precisamente esta segunda excepción b) la que generaba un mayor número de dudas en la aplicación de la NIIF 16 (antes de la modificación de la NIC 12 en 2021). La lógica de esta excepción subyace en que no resultaría congruente que la contrapartida de un impuesto diferido fuese un activo o pasivo, sino que debería afectar al resultado global o, en su caso, al fondo de comercio. La razón esgrimida por la propia norma se encuentra en sus párrafos 22c y FC78: si la contrapartida fuese el propio activo o pasivo darían lugar a unos estados financieros menos transparentes.

Las entidades podían interpretar que al surgir simultáneamente un activo y un pasivo de, normalmente, igual importe (NIC 12. FC.78) por un contrato de arrendamiento en aplicación de la NIIF 16 y no afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias, no existía la obligación de reconocer el activo y el pasivo por diferencias temporarias. Esto es, podrían plantearse dudas si estos activos y pasivos por impuestos diferidos simultáneos deberían compensarse entre sí, lo cual está prohibido salvo que se cumplan los criterios de la NIC 12.74, o minorar el importe reconocido de los activos y pasivos por arrendamientos, resultando en unos valores contables menos transparentes (NIC 12, párrafo 22c y FC.78).

Otra política contable sería considerar que la excepción no resultaba aplicable y, por tanto, reconocer ambos por idéntico importe, sin afectar al valor de los activos y pasivos por arrendamiento. Es decir, la no aplicación de la excepción en estos casos, en general, no da lugar a que las cifras contables de los activos y pasivos por arrendamiento se alteren en su reconocimiento inicial a consecuencia de los impuestos diferidos que pudieran surgir. Así, no aplicando la excepción b) se evitan los inconvenientes que la propia excepción quería evitar.

La falta de claridad sobre si la exención de reconocimiento inicial se aplicaba a transacciones que generaban diferencias temporarias imponderables y deducibles iguales llevó a una diversidad en la práctica. Algunas entidades optaban por no reconocer impuestos diferidos en el momento del reconocimiento inicial de los activos y pasivos derivados de arrendamientos, mientras que otras sí lo hacían.

La enmienda de mayo de 2021 a la NIC 12 aclaró que la exención de reconocimiento inicial no se aplica a las transacciones que, en su reconocimiento inicial, generan diferencias temporarias imponderables y deducibles iguales. Esta aclaración fue necesaria para reducir la diversidad en la práctica y asegurar una aplicación más consistente de la normativa. Así pues, a la segunda excepción prevista en los párr. 15 y 24 (NIC 12) se le añadió un tercer condicionante: que, *en el momento de la transacción, no diese lugar a diferencias temporarias imponderables y deducibles de igual importe*.

Estos activos o pasivos por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial de un contrato de arrendamiento surgen por las diferencias entre la propia norma contable de arrendamientos (NIIF 16) y la norma fiscal de cada jurisdicción que, en el caso español, en parte está determinada por la norma contable del PGC (NRV 8) y las ventajas fiscales por deducción de la cuota previstas en el art. 106 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS). Con lo cual pueden darse los siguientes casos, en función de si consideramos la regulación contable española vigente o adaptada a la normativa internacional:

1. Bajo la normativa contable vigente nos encontramos dos posibilidades:
  - a. Que el contrato de arrendamiento deba reconocerse bajo PGC según lo dispuesto en la NRV 8, no existiendo, en principio, diferencias en su reflejo contable bajo NIIF que, normalmente, serán estados contables consolidados. Tanto en cuentas bajo PGC como bajo NIIF, los impuestos diferidos que pudieran surgir procederían de las ventajas por deducción de la cuota del art. 106 de la LIS, considerando las limitaciones a su deducción en función de los

coeficientes máximos de amortización por los múltiplos que correspondan, según el caso. La contrapartida de los pasivos por impuestos diferidos será la cuenta de resultados, no entrando en cuestión la excepción de la NIC 12 aquí comentada.

- b. Que el contrato de arrendamiento se contabilice como un gasto del ejercicio, al no cumplir con los criterios de la NRV 8, en cuyo caso se contabilizaría el gasto conforme al devengo temporal de sus cuotas correspondientes. En cuentas individuales no existen activos y pasivos por dicho contrato y, en consecuencia, las bases fiscales de ambos son nulas. En unas cuentas bajo NIIF, surgirían tanto activos y pasivos por impuestos diferidos relativos al reconocimiento inicial del activo y pasivo del contrato de arrendamiento. Con la modificación de la NIC 12 comentada, estos impuestos diferidos deben reconocerse y no podrían ser objeto de compensación.
2. En el caso hipotético que se adoptasen las reglas de NIIF 16 en la regulación contable española, en principio, salvo que existan modificaciones en la regulación fiscal a considerar, nos encontraríamos dos casos:
    - a. Contratos de arrendamiento que no pueden acogerse a las ventajas fiscales art. 106 de la LIS: en estas circunstancias, salvo que surgiesen otras modificaciones en la regulación fiscal, por aplicación del 10.3 LIS, el reconocimiento del contrato **no** llevaría aparejado el reconocimiento de impuestos diferidos ya que los gastos (amortización y financieros) se deducirían conforme se imputasen a la cuenta de pérdida y ganancias.
    - b. Contratos de arrendamiento que pueden acogerse al art. 106 de la LIS: ocurriría igual que en el caso anterior, pero al disponer de una ventaja fiscal por una mayor deducibilidad de gasto por amortización en función de la cuota de arrendamiento, aparecería un pasivo por impuesto diferido creciente conforme a la mayor deducibilidad del gasto fiscal respecto al contable. Este pasivo revertiría cuando el bien estuviera amortizado fiscalmente y durante el tiempo en el que aún se amortizase contablemente.

## 6.5. Arrendamientos denominados en moneda extranjera

En el caso de que las cuotas del arrendamiento estén denominadas en moneda extranjera, el procedimiento a seguir a la hora de aplicar el modelo de capitalización es el siguiente (NIIF 16.FC.196 a FC199):

- El “cuadro” del pasivo por arrendamiento se calcula en la moneda extranjera con el siguiente proceso:
  - o Inicialmente el pasivo se registra a tipo de cambio *spot* (de contado).
  - o Posteriormente, el devengo por intereses se registra a tipo de cambio medio del período y el pago a tipo de cambio *spot* de la fecha de pago.
  - o En cada cierre contable, la entidad debe comparar el valor del pasivo en balance con el valor del pasivo según el cuadro en moneda extranjera transformado en moneda funcional a tipo de cambio *spot*. La diferencia se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- El “cuadro” del derecho de uso se calcula en moneda funcional considerando el tipo de cambio *spot* inicial. Con relación al derecho de uso, no se registran ajustes por diferencias de cambio.

El hecho de que el pasivo por arrendamiento conlleve diferencias de cambio y el derecho de uso no, se debe a que el primero se considera un elemento monetario (NIC 21.16) y el segundo no. Esto puede crear una importante volatilidad en la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de arrendamientos en moneda extranjera.

Este tratamiento, por un lado, conlleva una gran complejidad en la implementación y, por otro lado, es incoherente con otros cambios en los flujos de efectivo del arrendamiento en los que la variación del pasivo por arrendamiento se reconoce contra el derecho de uso (pagos variables que dependen de un índice o de un tipo o cambios en las estimaciones de plazo o ejercicio de opciones de compra).

# 7 Efectos económicos de la NIIF 16 en los grupos cotizados en España

Esta sección pretende poner de manifiesto cuál es el efecto económico de estos contratos en los estados financieros principales de los grupos cotizados en España.

Tal y como ya se ha destacado anteriormente, el impacto más significativo de la NIIF 16 con relación a la norma anterior (NIC 17) es el cambio de modelo contable aplicable a los anteriores arrendamientos operativos desde el punto de vista del arrendatario. Este cambio de modelo generalmente supone el reconocimiento en el balance de situación de unos nuevos activos denominados "derechos de uso" (previamente no reconocidos) y los correspondientes pasivos que surgen fruto de las obligaciones contractuales (pagos futuros del arrendamiento).

En la cuenta de pérdidas y ganancias, la NIIF 16 supone, en consonancia con el cambio de modelo anterior, el desplazamiento del gasto por arrendamientos operativos (clasificado entre Otros gastos de explotación), que formaba parte de los gastos que determinan el EBITDA, a las líneas de amortización del derecho de uso y de gasto financiero, por los intereses asociados al pasivo por arrendamiento. Ambos conceptos, amortización e intereses, se sitúan por debajo de EBITDA, el cual lógicamente mejora con la NIIF 16 frente a su predecesora la NIC 17. Adicionalmente, como parte del gasto de arrendamiento se desplaza hacia gastos financieros, el resultado de explotación también mejora.

Adicionalmente a estos impactos, el gasto por arrendamiento operativo que se reconocía con la NIC 17 se registraba como un gasto lineal; sin embargo, con la consideración como gasto por amortización (lineal) y gasto por intereses (decreciente), bajo la NIIF 16 en comparación con la NIC 17, se produce un incremento de gasto en los primeros años en detrimento de los últimos.

Es importante destacar que la normativa contable general española (PGC), no se ha adaptado a la NIIF 16 y continúa basándose en la NIC 17. Esto conlleva que las entidades cotizadas que aplican el PGC en sus estados financieros individuales lleven una doble contabilidad para los contratos de arrendamiento:

- En los estados financieros consolidados, los contratos de arrendamiento se regulan bajo la NIIF 16.
- En los estados financieros individuales regulados por el PGC, los contratos de arrendamiento se regulan bajo la Norma de Registro y Valoración (NRV) 8, basada en la NIC 17.

## 7.1. Impacto en el balance de situación:

La NIIF 16 incorpora dos elementos en el balance de situación para el arrendatario (con relación a los anteriores arrendamientos operativos). En el activo, se reconoce un recurso controlado por la entidad, una vez que el arrendador ha cumplido con la puesta a disposición del activo arrendado: el "derecho de uso", mientras que en el pasivo se reconoce el compromiso contractual, el cual se refleja en la rúbrica de pasivos por arrendamiento. A continuación, presentamos los impactos en estas rúbricas y cómo ellas se relacionan con otras magnitudes del balance de situación.

## /// CUADRO 1 Importe de los derechos de uso y pasivos por arrendamiento al cierre de 2023

## Panel 1. Grupos no financieros del IBEX 35

Entidades	Actividad	Derechos de uso	Pasivos largo	Pasivos a corto	% Derecho de uso / Activos	% Arrendam. / Pasivos
Acciona	Constr. Conces. y Energía	824.000	687.000	124.000	2,60%	2,77%
Acerinox	Manufacturero	18.851	14.456	4.367	0,31%	0,40%
ACS	Constr. & Conces.	613.042	543.162	160.569	1,68%	1,76%
Aena	Concesiones	58.396	59.821	12.290	0,33%	0,60%
Amadeus	Tecnología	203.300	158.100	39.900	1,88%	2,50%
Arcerlor	Manufacturero	1.344.000	939.000	207.000	1,43%	2,48%
Cellnext	Telecomunicaciones	3.100.817	2.118.162	696.257	6,99%	7,25%
Colonial	Inmobiliaria	14.557	14.585	1.867	0,12%	0,25%
Enagás	Energía	353.117	323.396	27.322	4,15%	5,87%
Endesa	Energía	810.000	784.000	84.000	1,96%	2,30%
Ferrovial	Constr. & Conces.	196.000	141.000	59.000	0,74%	0,69%
Fluidra	Manufacturero	179.774	153.535	45.531	5,13%	7,95%
Grifols	Farmacéutica	945.240	1.004.227	107.101	4,41%	7,46%
IAG	Aerolínea	8.534.000	7.141.000	1.826.000	22,65%	20,76%
Iberdrola	Energía	2.488.000	2.408.000	184.000	1,66%	2,68%
Inditex	Retail	5.097.000	4.123.000	1.428.000	15,57%	29,32%
Indra	Ingeniería	119.025	99.154	24.829	2,52%	2,76%
Logista	Retail	234.588	189.242	53.253	2,91%	2,53%
Mapfre	Seguros	270.300	266.568	42.632	0,49%	0,59%
Meliá	Hotel	1.375.874	1.301.464	147.989	31,02%	33,61%
Naturgy	Energía	1.189.000	1.296.000	167.000	3,14%	4,99%
Redeia	Energía	62.010	39.263	21.649	0,43%	0,44%
Repsol	Energía	1.838.000	2.455.000	516.000	2,98%	7,54%
Rovi	Farmacéutica	18.354	13.667	5.125	2,29%	5,33%
Sacyr	Constr. & Conces.	131.760	117.189	47.680	0,76%	0,75%
Solaria	Energía	110.164	105.675	5.134	6,68%	9,39%
Telefónica	Telecomunicaciones	8.448.000	6.708.000	2.239.000	8,10%	8,69%

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de la información publicada por los grupos empresariales cotizados en el IBEX 35. Cifras en miles de euros.

El "Cuadro 1. Panel 1", dedicado a los grupos del IBEX no financieros, muestra que los grupos con mayor peso tanto por sus derechos de uso y sus pasivos por arrendamiento son los siguientes: Meliá, IAG e Inditex. En un segundo escalón, se sitúan las compañías de telecomunicaciones Cellnext y Telefónica. En un tercer grupo se encuentran varias energéticas, una manufacturera y una farmacéutica. En estos tres grupos, el tipo de bienes arrendados es principalmente de locales, terrenos o edificios, aeronaves e instalaciones.

Por su parte, el Panel 2, dedicado a los grupos del mercado continuo, el arrendamiento es muy significativo en compañías de ocio (Amrest y Minor Hotels), de consumo (Adolfo Domínguez y DIA) u otros servicios (Clínica Baviera y GAM).

El valor de los derechos de uso se esperaría, en la mayoría de los casos, que fuera menor que el importe del pasivo por arrendamiento, dado que el activo se amortiza normalmente, de forma lineal, mientras que el pasivo reduce su valor a un ritmo creciente. El hecho de que las cuotas sean prepagables o que existan componentes adicionales al coste del derecho de uso podrían dar lugar a que el valor del derecho del uso pudiese superar el importe del pasivo por arrendamiento. Esta circunstancia no habitual se observa en varios casos donde el derecho de uso supera el valor del pasivo por arrendamiento. En el caso de los grupos del IBEX 35 sucede en Acciona, Acerinox, Amadeus, Arcer-

lor, Cellnext y Redeia, mientras que entre las compañías del mercado continuo cuando es superior lo es escasamente como en Airbus, Airtificial Intelligence, Dominiom, Ecoener, Ence, GAM, Grupo San José, Miquel i Costas, Prisa, Viscofán.

**Panel 2. Grupos no financieros del mercado continuo que no pertenecen al IBEX 35**

Entidades	Actividad	Derechos de uso	Pasivos a largo	Pasivos a corto	% Derecho de uso / Activos	% Arrendam. / Pasivos
A3 Media	Medios de comunicación	4.335	3.202	1.350	0,30%	0,46%
Adolfo Domínguez	Consumo	37.093	29.815	10.400	32,95%	31,75%
AEDAS Homes	Inmobiliario	2.547	588	2.073	0,13%	0,05%
Airbus	Transporte	1.641.000	1.396.000	221.000	1,38%	1,38%
Airtificial Intelligence	Software	4.122	2.702	1.016	2,04%	1,91%
Atlanta Partners	Asesoramiento	30.653	26.660	6.392	6,38%	22,39%
Almirall	Farmacéuticos	43.016	37.605	6.206	1,81%	4,13%
Amper	Tecnología	9.769	8.948	1.389	2,72%	3,05%
AMREST	Ocio	825.600	715.900	171.100	35,11%	36,69%
APERAM	Manufacturas	84.000	84.000	16.000	2,55%	3,62%
APPLUS	Servicios profesionales	179.803	133.947	58.652	7,37%	10,40%
ATRY Health	Salud	31.771	26.963	6.442	5,05%	9,85%
AUDAX	Energía	20.511	19.324	1.664	1,58%	1,87%
CAF	Manufacturas	85.678	65.805	22.694	1,70%	2,12%
Azkoyen	Manufacturas	7.843	5.518	2.542	3,65%	8,15%
Bodegas Riojanas	Alimentación	1.243	671	572	2,20%	3,47%
Borges	Alimentación	7.695	7.388	582	5,03%	8,53%
CIE Automotive	Manufacturas	77.210	58.713	22.851	1,36%	2,04%
Clínica Baivera	Salud	43.497	36.113	8.640	24,35%	51,82%
DIA	Distribución	391.609	285.408	143.665	14,91%	15,92%
Dominion	Consultoría	38.255	12.329	21.100	2,07%	2,19%
Duro Felguera	Ingeniería	968	801	198	0,29%	0,21%
Ebro Foods	Alimentación	52.624	50.367	9.160	1,36%	3,61%
Ecoener	Energía	9.935	8.809	640	1,71%	2,14%
Edreams	Ocio	5.414	3.222	2.763	0,47%	0,68%
Elecnor	Ingeniería	46.685	33.946	15.174	1,15%	1,56%
Ence	Alimentación	53.928	39.728	5.107	3,17%	4,19%
Ercros	Manufacturas	9.194	4.875	4.385	1,35%	2,89%
Ezentis	Ingeniería	516	424	93	4,25%	3,00%
Faes Pharma	Farmacéutica	6.467	4.373	2.233	0,83%	5,86%
FCC	Construcción	417.081	358.372	76.478	2,49%	4,11%
GAM	Servicios a empresas	126.099	77.597	34.711	23,47%	25,93%
Gestamp	Manufacturas	432.512	368.665	79.260	4,36%	41,97%
Greenenergy	Energía	33.829	50.844	3.043	2,67%	5,84%
Grupo San José	Construcción	6.190	n.d.	n.d.	0,54%	0,62%
Grupo Libertas 7	Inmobiliaria	1.470	1.279	237	0,99%	2,88%
Inmobiliaria del Sur	Inmobiliaria	265	120	159	0,05%	0,08%
Innovative Ecosystems	Software	145	0	151	4,79%	0,81%
Laboratorios Reig Jofre	Farmacéutica	12.639	9.868	4.879	3,82%	11,68%

Lingotes	Manufacturas	1.400	1.101	299	1,42%	2,65%
MFE	Media	105.400	94.600	17.400	2,10%	5,25%
Minor Hotels	Hoteles	1.635.392	1.698.228	260.633	38,91%	61,35%
Miquel i Costas	Manufacturas	1.648	721	401	0,35%	1,02%
Montebalito	Inmobiliaria	245	89	156	0,25%	1,15%
Naturhouse	Manufacturas	2.667	1.778	1.371	5,46%	17,29%
Neinor Homes	Inmobiliaria	3.936	4.158	144	0,24%	0,64%
Nextil	Manufacturas	8.482	9.266	306	20,59%	12,09%
Nicolás Correa	Manufacturas	745	597	198	0,54%	1,27%
NYSESA	Inmobiliaria	176	175	1.466	0,45%	3,94%
OHLA	Construcción	62.268	45.089	19.614	1,91%	2,34%
ORYZON Genomics	Farmacéutica	497	373	164	0,50%	2,29%
Nueva Pescanova	Alimentación	5.409	n.d.	n.d.	0,51%	0,71%
Pharmamar	Farmacéutica	3.733	1.980	1.828	1,10%	2,59%
PRIM	Inmobiliaria	6.737	4.617	2.147	3,37%	9,11%
PRISA	Media	94.464	49.216	16.062	9,69%	4,65%
Prosegur cash	Servicios a empresas	111.246	83.294	34.909	5,59%	6,44%
Puig	Retail	287.922	255.561	58.074	3,73%	4,65%
Soltec	Energía	21.092	20.827	2.417	2,87%	3,94%
Squirrel Media	Media	2.751	2.206	784	1,59%	2,76%
Talgo	Transporte	2.864	1.210	1.945	0,26%	0,38%
Técnicas Reunidas	Ingeniería	44.357	25.746	19.897	0,99%	1,09%
Tubacex	Manufacturas	25.850	27.760	0	2,13%	3,04%
Tubos Reunidos	Manufacturas	5.898	5.412	871	1,11%	1,20%
Urbas	Ingeniería	1.600	4.264	2.462	0,14%	1,23%
Vidrala	Manufacturas	44.446	42.269	3.113	1,79%	3,61%
Viscofán	Manufacturas	11.577	6.854	4.687	0,82%	2,57%
Vocento	Media	17.185	15.088	3.867	3,93%	11,13%

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales consolidadas. Cifras en miles de euros.

## 7.2. Efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias

En general, tal y como se ha adelantado anteriormente, al final de la vida del arrendamiento, el gasto reconocido (para el arrendatario) bajo NIIF 16 y NIC 17 es el mismo. No obstante, existen dos diferencias temporales (ambas relacionadas con los antiguos arrendamientos operativos):

- En general, el gasto bajo NIC 17 era lineal a lo largo de la vida del arrendamiento y bajo NIIF 16 es decreciente.
- El gasto por arrendamiento bajo NIC 17 se clasificaba como gasto operativo. Bajo NIIF 16 se divide entre amortización del derecho de uso y gasto financiero relacionado con el pasivo por arrendamiento.

Esta última diferencia en clasificación conlleva un importante impacto en el EBITDA. En NIC 17, el gasto por arrendamiento coincidía, salvo otro criterio de distribución de las cuotas de arrendamiento (debido al principio de devengo), con el importe satisfecho (pagado al arrendador) en el ejercicio. Este importe satisfecho se encuentra en el Estado de Flujos de Efectivo bajo NIIF 16 en su apartado de pagos por financiación, respecto a la cuota de amortización pagada, a lo que habrá que añadir los intereses satisfechos, dato que se puede extraer normalmente de la memoria. Estas son las dos fórmulas que vamos a emplear:

## /// CUADRO 2 Magnitudes principales con relación a la actividad

## Panel 1. Grupos no financieros del IBEX 35

Entidades	Pagos EFE (1a)	Pago t+1 (1b)	Amortización derechos (2)	Intereses (3)	Gastos s/ NIC 17 (4) = (1a o 1b)+ (3)	Resultado de explotación (5)	Amortización (6)	Res. venta inmov. deter. y otros (7)	Ajuste de subv. capital (8)	EBITDA (9) = (5)+(6)+(7)+(8)
Acciona	161.000	124.000	169.000	43.000	204.000	1.251.000	1.101.000	12.000		2.364.000
Acerinox		4.367	6.146	508	4.875	374.153	17130	157031	(8.031)	540.283
ACS	215.935	160.569	186.249	29.497	245.432	2.948.754	551.019	(41.011)	(246)	3.458.516
Aena	9.378	12.290	9.823	1.746	11.124	2.201.418	821.192	(137.643)	(32.565)	2.852.402
Amadeus	44.200	39.900	38.500	5.400	49.600	1.413.900	680.400			2.094.300
Arcerlor	253.000	278.000	235.000	55.000	308.000	2.340.000	2.675.000	1.038.000		6.053.000
Cellnext	650.972	777.281	665.189	327.324	978.296	374.072	2.552.635			2.926.707
Colonial		2.518				(1.119.379)	8.828	1.426.703		316.152
Enagás	38.072	27.322	28.051	7.456	45.528	456.878	273.343	(2.117)		728.104
Endesa			97.000	42.000		1.645.000	1.864.000	268.000	(96.000)	3.681.000
Ferrovial	87.000	59.000	65.000	14.000	101.000	625.000	401.000	35.000		1.061.000
Fluidra	39.992		41.190			236.056	157.820	(948)	(47)	392.881
Grifols	105.852	107.101	78.543	44.587	150.439	799.398	441.918	108.125	(10.260)	1.339.181
IAG	1.731.000	1.826.000	1.077.000	508.000	2.239.000	3.507.000	2.063.000	(2.000)		5.568.000
Iberdrola	248.000	184.000	184.000	79.000	327.000	8.973.000	4.826.000		(310.000)	13.489.000
Inditex	1.733.000	1.619.000	1.482.000	196.000	1.929.000	6.809.000	3.041.000			9.850.000
Indra		32.205	27.820	5.662	37.867	346.994	99.070	965	(22.745)	424.284
Logista	60.355	57.510	16.587	6.265	66.620	293.259	157.653	(696)		450.216
Mapfre		42.632	48.700	19.900	62.532	1.041.100	308.600			1.349.700
Meliá	195.678	182.110	151.516	33.385	229.063	230.999	258.763	(3.400)	(6.100)	480.262
Naturgy			115.000	84.000		3.470.000	1.742.000	(17.000)	(52.000)	5.143.000
Redeia	11.251	21.649	10.736	1.497	12.748	989.670	537.542	(646)	(18.761)	1.507.805
Repsol	613.000	576.000	360.000	171.000	784.000	4.294.000	2.436.000	306.000		7.036.000
Rovi		5.125	4.245	281	5.406	220.254	24.331		(781)	243.804
Sacyr			28.619			1.250.536	158.477	7.375	(1.839)	1.414.549
Solaria	5.449	5.458	3.164	3.035	8.484	168.401	31.476			199.877
Telefónica	2.114.000	2.354.000	2.159.000	435.000	2.549.000	2.593.000	8.797.000	(283.000)	(27.000)	11.080.000

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales consolidadas. Cifras en miles de euros.

Panel 2. Grupos no financieros del mercado continuo que no pertenecen al IBEX 35

Entidades	Pagos EFE (1a)	Pago t+1 (1b)	Amortización derechos (2)	Intereses (3)	Gastos s/ NIC 17 (4) = (1a o 1b)+ (3)	Resultado de explotación (5)	Amortización (6)	Res. venta inmov, deter. y otros (7)	Ajuste de subv. capital (8)	EBITDA (9) = (5)+(6)+(7)+(8)
A3 Media	1.443	1.350	1.304	178	1.621	155.302	16.754	1.070		173.126
Adolfo Domínguez	12.144	8.849	11.110	789	12.933	3.457	13.862	61		17.380
AEDAS Homes	1.566	2.073	1.582	149	1.715	171.308	4.745	(3.161)		172.893
Airbus		221.000		37.000	37.000	4.300.000	2.242.000			6.542.000
Airtificial Intelligence		2.702	898			1.530				1.530
Atlanta Partners	7.169	6.392	6.699		7.169	220	8.826	1.117		10.163
Almirall	6.913	6.206	6.360		6.913	(5.264)	124.316	48.673		167.725
Amper		1.389	1.440			4.458	14.123			18.581
AMREST	140.700	177.700	136.800	30.200	170.900	103.500	234.500	41.200		379.200
APERAM	15.000	16.000	17.000	7.000	22.000	89.000	204.000			293.000
APPLUS	65.524	59.646	57.942	994	66.518	110.053	179.376	46.687		336.116
ATRYs Health		6.442	7.769	2.017	2.017	(1.844)	29.673	3.169	(421)	30.577
AUDAX	2.512	1.664	1.849	833	3.345	75.127	21.005	3.175		99.307
CAF	27.978	22.694	24.850	3.717	31.695	178.814	104.446	2.415		285.675
Azkoyen	3.083	2.542	2.690	408	3.491	23.051	8.884	(294)	(22)	31.619
Bodegas Riojanas	663	572	581	82	745	749	1.857	(30)		2.576
Borges	1.191	724	636	142	1.333	(2.466)	4.059	99	(68)	1.624
CIE Automotive	25.283	22.851	23.463	3.131	28.414	527.672	185.527			713.199
Clínica Baivera	8.514	8.640	8.121	465	8.979	50.014	16.981	27		67.021
Dominion	23.297	21.100	22.353	1.364	24.661	78.796	66.118	2.696		147.610
Duro Felguera		198				(15.456)	4.518	(958)	(668)	(12.564)
Ebro Foods	11.564	9.160	0	1.703	13.267	276.251	102.874			379.125
Ecoener	728	836	422	113	841	18.654	13.710	1.455	(545)	33.274
Edreams	2.507	2.763	2.572	254	2.761	40.993	37.771	101		78.865
Elecnor	18.574	15.174	16.817	3.417	21.991	104.626	83.717	(29.090)		159.253
Ence	7.381	5.107	4.653	2.364	9.745	(1.980)	101.885	(7.823)	(9.378)	82.704
Ercros	8.140	4.621	7.751	396	8.536	13.039	32.273	(1.006)		44.306
Ezentis		93	171	23	116	(13.001)	635	1.255		(11.111)
Faes Pharma		2.266	2.730			102.814	19.398	26		122.238
FCC	93.799	76.478	76.352	13.303	107.102	910.251	587.377	46.984		1.544.612
GAM	29.547	34.711	16.188	4.407	33.954	23.244	49.621	(822)		72.043
Gestamp	34.335	79.260	82.385	26.623	60.958	680.373	690.822			1.371.195
Greenenergy	1.505	3.043	1.950			86.563	17.946			104.509
Grupo San José		964	7.616	146	1.110	38.828	11.837	534		51.199
Grupo Libertas 7		237	229			4.423	300			4.722
Inmobiliaria del Sur	134	159	146	17	151	22.757	4.013	(8.154)	(11)	18.605
Innovative Ecosystems	247	151		18	265	31.022	1.085			32.107
Laboratorios Reig Jofre		4.879	3.538			10.510	23.145	1.716	(235)	35.136
Lingotes		299	358			4.876	5.847	154		10.877
MFE		17.400	17.100	1.900	19.300	302.300	480.100			782.400
Minor Hotels	272.560	260.633	186.165	85.608	358.168	334.776	292.361	(810)		626.327
Miquel i Costas		401	527			54.920	19.985	461	(1.858)	73.508

Montebalito	169	160			2.038	185	(494)	1.729
Naturhouse	1.642	1.371	1.587	63	1.705	16.264	2.263	24
Neinor Homes	144	809				111.285	7.494	(7.460)
Nextil	1.420	306	1.017	1.134	2.554	(6.780)	3.307	(1.645)
Nicolás Correa	232	196				12.139	1.987	
NYSEA						(13.190)	154	11.334
OHLA	24.500	19.614	22.135	1.688	26.188	90.668	80.162	
ORYZON Genomics			143	14		(4.531)	295	
Nueva Pescanova			2.694	303	303	37.431	32.264	1.298
Pharmamar	1.696	2.043				(3.827)	5.756	(186) (718)
PRIM	1.472	2.395				16.012	10.043	(1.576) (7)
PRISA	23.800		19.968	6.416	30.216	108.810	70.282	2.037
Prosegur cash	47.920	34.909	40.680	6.678	54.598	194.065	132.245	9.421
Puig	62.727	58.074	65.826	5.098	67.825	692.970	169.704	457
Soltec		1.308	1.653	1.062	2.370	(12.729)	9.581	1.286
Squirrel Media	609	784	624			153.243	3.026	1.250
Talgo		1.945	2.276			58.973	17.240	39
Técnicas Reunidas	20.855	19.897	19.931	1.205	22.060	156.598	25.940	
Tubacex			3.210			80.739	44.491	
Tubos Reunidos	871	638	265	1.136		84.319	16.979	5.459
Urbas		2.462				16.607	9.808	(3.923)
Vidrala	5.861	3.113	4.624	2.131	7.992	289.838	97.865	5.992
Viscofán		4.687	5.293			184.686	83.713	486
Vocento	4.397	3.867	4.101	479	4.876	13.114	25.087	(3.686)

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales consolidadas. Cifras en miles de euros.

(\*) Para el cálculo del gasto según NIC 17 se ha utilizado la amortización de deuda por arrendamiento recogida en el Estado de Flujos de Efectivo más los intereses devengados en el periodo. En caso de no disponerse de la cifra de devolución de la deuda se ha utilizado como aproximación los importes que vencerán en el ejercicio siguiente.

*Gasto en NIC 17 = Pagos por arrendamientos en EFE (bajo NIIF 16) + Intereses revelados por arrendamientos (normalmente en la Memoria bajo NIIF 16). En el caso de no presentarse la información en EFE se tomaría el pago por arrendamientos a 12 meses.*

*Gasto en NIIF 16 = Amortizaciones de derecho de uso + Intereses revelados por arrendamientos. Esta magnitud contiene los gastos que son distintos según el modelo de NIC 17 y NIIF 16.*

El cuadro 2 recoge el cálculo de las principales magnitudes a partir de la información de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo.

El cuadro 3 muestra el efecto que la NIIF 16 tiene en el EBITDA. Por un lado, se ha estimado el gasto que se tendría en la actualidad con la NIC 17. Para ello hemos sumado al pago de cuotas de deuda de arrendamiento el importe del gasto por intereses devengado. Este importe antes se contabilizaba entre los gastos de explotación con efecto en EBITDA; tras la NIIF 16 estos gastos no forman parte de la determinación del EBITDA, por lo que consideramos que son el efecto de esta nueva norma en el EBITDA. Por otro lado, se ha determinado de forma alternativa este impacto, para ello se han sumado los gastos de amortización del derecho de uso e intereses de los pasivos por arrendamiento, que se contabilizan según la NIIF 16 (y no la NIC 17). Estos gastos se sitúan en una línea por debajo del EBITDA cuando con la NIC 17 el gasto afectaba plenamente a EBITDA. Este sería un procedimiento alternativo para medir el impacto de la NIIF 16 en el EBITDA.

Los efectos en EBITDA también se producen en las mismas compañías donde el efecto en el balance de situación era más significativo. Entre los grupos que cotizan en el mercado continuo se incorporan algunas compañías que presentan un EBITDA reducido. Si se divide el gasto de arrendamiento (NIC 17 o NIIF 16) por el EBITDA, la cifra puede ser especialmente elevada, sin que obedezca

a la relevancia de los arrendamientos. En general, el efecto sobre el EBITDA es muy importante en los grupos que recurren con mayor intensidad al arrendamiento de sus bienes de capital.

### /// CUADRO 3 Efecto en EBITDA y resultado de explotación según se aplicase la NIIF 16 y la NIC 17

#### Panel 1. Grupos no financieros del IBEX 35

Entidades	Actividad	Gastos s/ NIC 17 (1)	Gastos s/ NIIF 16 (2)	Resultado de explotación (NIIF 16) (3)	EBITDA según NIIF 16 (4)	Gastos NIIF 16/ EBITDA (5) = (2)/(4)	Gastos NIC 17/ EBITDA (6) = (1)/(4)	Efecto de NIIF 16/ Res.Explot. (7) = [(1)-(2)]/(3)
Acciona	Constr. Conces. y Energía	204.000	212.000	1.251.000	2.364.000	8,97%	8,63%	(0,64%)
Acerinox	Manufacturero	4.875	6.654	374.153	540.283	1,23%	0,90%	(0,48%)
ACS	Constr. & Conces.	245.432	215.746	2.948.754	3.458.516	6,24%	7,10%	1,01%
Aena	Concesiones	11.124	11.569	2.201.418	2.852.402	0,41%	0,39%	(0,02%)
Amadeus	Tecnología	49.600	43.900	1.413.900	2.094.300	2,10%	2,37%	0,40%
Arcerlor	Manufacturero	308.000	290.000	2.340.000	6.053.000	4,79%	5,09%	0,77%
Cellnext	Telecomunicaciones	978.296	992.513	374.072	2.926.707	33,91%	33,43%	(3,80%)
Enagás	Energía	45.528	35.507	456.878	728.104	4,88%	6,25%	2,19%
Endesa	Energía		139.000	1.645.000	3.681.000	3,78%		
Ferrovial	Constr. & Conces.	101.000	79.000	625.000	1.061.000	7,45%	9,52%	3,52%
Grifols	Farmacéutica	150.439	123.130	799.398	1.339.181	9,19%	11,23%	3,42%
IAG	Aerolínea	2.239.000	1.585.000	3.507.000	5.568.000	28,47%	40,21%	18,65%
Iberdrola	Energía	327.000	263.000	8.973.000	13.489.000	1,95%	2,42%	0,71%
Inditex	Retail	1.929.000	1.678.000	6.809.000	9.850.000	17,04%	19,58%	3,69%
Indra	Ingeniería	37.867	33.482	346.994	424.284	7,89%	8,92%	1,26%
Logista	Retail	66.620	22.852	293.259	450.216	5,08%	14,80%	14,92%
Mapfre	Seguros	62.532	68.600	1.041.100	1.349.700	5,08%	4,63%	(0,58%)
Meliá	Hotel	229.063	184.901	230.999	480.262	38,50%	47,70%	19,12%
Naturgy	Energía		199.000	3.470.000	5.143.000	3,87%		
Redeia	Energía	12.748	12.233	989.670	1.507.805	0,81%	0,85%	0,05%
Repsol	Energía	784.000	531.000	4.294.000	7.036.000	7,55%	11,14%	5,89%
Rovi	Farmacéutica	5.406	4.526	220.254	243.804	1,86%	2,22%	0,40%
Solaria	Energía	8.484	6.199	168.401	199.877	3,10%	4,24%	1,36%
Telefónica	Telecomunicaciones	2.549.000	2.594.000	2.593.000	11.080.000	23,41%	23,01%	(1,74%)

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales consolidadas. Cifras en miles de euros.

(\*) Para el cálculo del gasto según NIIF 16 solo se han considerado los correspondientes a amortización de los derechos de uso y gasto por intereses, pues las cuotas variables, los de corta duración y bajo valor se reconocen de la misma forma en ambas normas.

La NIIF 16 mejora el resultado de explotación pues parte del gasto de explotación por alquileres lo desplaza a la línea de gasto financiero; por ello, el efecto es más moderado que sobre el EBITDA. No obstante lo anterior, es relevante en los grupos empresariales con mayor exposición a esta norma.

Panel 2. Grupos no financieros del mercado continuo que no pertenecen al IBEX 35

Entidades	Actividad	Gastos s/ NIC 17 (1)	Gastos s/ NIIF 16 (2)	Resultado de explotación (NIIF 16) (3)	EBITDA según NIIF 16 (4)	Gastos NIIF 16/ EBITDA (5) = (2)/(4)	Gastos NIC 17/ EBITDA (6) = (1)/(4)	Efecto de NIIF 16/ Res.Explot. (7) = [(1)-(2)]/(3)
A3 Media	Medios de comunicación	1.621	1.482	155.302	173.126	0,86%	0,94%	0,09%
Adolfo Domínguez	Consumo	12.933	11.899	3.457	17.380	68,46%	74,41%	29,88%
AEDAS Homes	Inmobiliario	1.715	1.730	171.308	172.893	1,00%	0,99%	(0,01%)
Airbus	Transporte	258.000		4.300.000	6.542.000	0,57%		
AMREST	Ocio	170.900	167.000	103.500	379.200	44,04%	45,07%	3,77%
APERAM	Manufacturas	22.000	24.000	89.000	293.000	8,19%	7,51%	(2,25%)
APPLUS	Servicios profesionales	66.518	58.936	110.053	336.116	17,53%	19,79%	6,89%
ATRY Health	Salud	8.459	9.786	(1.844)	30.577	32,00%	27,66%	71,96%
AUDAX	Energía	3.345	2.682	75.127	99.307	2,70%	3,37%	0,88%
CAF	Manufacturas	31.695	28.567	178.814	285.675	10,00%	11,09%	1,75%
Azkoyen	Manufacturas	3.491	3.098	23.051	31.619	9,80%	11,04%	1,70%
Bodegas Riojanas	Alimentación	745	663	749	2.576	25,74%	28,92%	10,95%
Borges	Alimentación	1.333	778	(2.466)	1.624	47,91%	82,08%	(22,51%)
CIE Automotive	Manufacturas	28.414	26.594	527.672	713.199	3,73%	3,98%	0,34%
Clínica Baivera	Salud	8.979	8.586	50.014	67.021	12,81%	13,40%	0,79%
DIA	Distribución	276.312	225.421	(129.429)	256.851	87,76%	107,58%	(39,32%)
Dominion	Consultoría	24.661	23.717	78.796	147.610	16,07%	16,71%	1,20%
Ebro Foods	Alimentación	13.267		276.251	379.125		3,50%	
Ecoener	Energía	841	535	18.654	33.274	1,61%	2,53%	1,64%
Edreams	Ocio	2.761	2.826	40.993	78.865	3,58%	3,50%	(0,16%)
Elecnor	Ingeniería	21.991	20.234	104.626	159.253	12,71%	13,81%	1,68%
Ence	Alimentación	9.745	7.017	(1.980)	82.704	8,48%	11,78%	(137,78%)
Ercros	Manufacturas	8.536	8.147	13.039	44.306	18,39%	19,27%	2,98%
Ezentis	Ingeniería	116	194	(13.001)	(11.111)	(1,75%)	(1,04%)	0,60%
FCC	Construcción	107.102	89.655	910.251	1.544.612	5,80%	6,93%	1,92%
GAM	Servicios a empresas	33.954	20.595	23.244	72.043	28,59%	47,13%	57,47%
Gestamp	Manufacturas	60.958	109.008	680.373	1.371.195	7,95%	4,45%	(7,06%)
Grupo San José	Construcción	1.110	7.762	38.828	51.199	15,16%	2,17%	(17,13%)
Inmobiliaria del Sur	Inmobiliaria	151	163	22.757	18.605	0,88%	0,81%	(0,05%)
Innovative Ecosystems	Software	265		31.022	32.107		0,82%	
MFE	Media	1.900	19.000	302.300	782.400	2,43%	0,24%	(5,66%)
Minor Hotels	Hoteles	358.168	271.773	334.776	626.327	43,39%	57,19%	25,81%
Naturhouse	Manufacturas	1.705	1.650	16.264	18.551	8,89%	9,19%	0,34%
Nextil	Manufacturas	2.554	2.150	(6.780)	(5.117)	-42,03%	-49,91%	(5,95%)
OHLA	Construcción	26.188	23.823	90.668	170.830	13,95%	15,33%	2,61%
ORYZON Genomics	Farmacéutica		156	(4.531)	(4.235)	-3,69%		
Nueva Pescanova	Alimentación		2.997	37.431	70.993	4,22%		
PRISA	Media	30.216	26.384	108.810	181.129	14,57%	16,68%	3,52%
Prosegur cash	Servicios a empresas	54.598	47.358	194.065	335.731	14,11%	16,26%	3,73%
Puig	Retail	67.825	70.924	692.970	863.131	8,22%	7,86%	(0,45%)
Soltec	Energía	1.062	2.715	(12.729)	(1.862)	-145,81%	-57,04%	12,99%
Técnicas Reunidas	Ingeniería	22.060	21.136	156.598	182.538	11,58%	12,09%	0,59%
Tubos Reunidos	Manufacturas	1.136	903	84.319	106.757	0,85%	1,06%	0,28%
Vidrala	Manufacturas	7.992	6.755	289.838	393.695	1,72%	2,03%	0,43%
Vocento	Media	4.876	4.580	13.114	34.515	13,27%	14,13%	2,26%

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales consolidadas.

/// **CUADRO 4** Comparación del gasto por arrendamiento según NIC 17 y NIIF 16, excluyendo los importes que en ambas normas se reconocen en Otros gastos de y estimación del múltiplo de pasivo sobre gasto por arrendamiento

**Panel 1. Grupos no financieros del IBEX 35**

Entidades	Actividad	NIIF 16. Gasto en P y G	NIC 17. Gasto en P y G	Diferencia de gasto (NIIF16- NIC 17)	% Diferencia en gasto / Gasto NIIF 16	Múltiplo Pasivo Arr / Gasto NIC 17
Acciona	Constr. Conces. y Energía	212.000	204.000	8.000	3,77%	3,98
Acerinox	Manufacturero	6.654	4.875	1.779	26,74%	3,86
ACS	Constr. & Conces.	215.746	245.432	(29.686)	(13,76%)	2,87
Aena	Concesiones	11.569	11.124	445	3,85%	6,48
Amadeus	Tecnología	43.900	49.600	(5.700)	(12,98%)	3,99
Arcerlor	Manufacturero	290.000	308.000	(18.000)	(6,21%)	3,72
Cellnext	Telecomunicaciones	992.513	978.296	14.217	1,43%	2,88
Enagás	Energía	35.507	45.528	(10.021)	(28,22%)	7,70
Ferrovial	Constr. & Conces.	79.000	101.000	(22.000)	(27,85%)	1,98
Grifols	Farmacéutica	123.130	150.439	(27.309)	(22,18%)	7,39
IAG	Aerolínea	1.585.000	2.239.000	(654.000)	(41,26%)	4,00
Iberdrola	Energía	263.000	327.000	(64.000)	(24,33%)	7,93
Inditex	Retail	1.678.000	1.929.000	(251.000)	(14,96%)	2,88
Indra	Ingeniería	33.482	37.867	(4.385)	(13,10%)	3,27
Logista	Retail	22.852	66.620	(43.768)	(191,53%)	3,64
Mapfre	Seguros	68.600	62.532	6.068	8,85%	4,94
Meliá	Hotel	184.901	229.063	(44.162)	(23,88%)	6,33
Redeia	Energía	12.233	12.748	(515)	(4,21%)	4,78
Repsol	Energía	531.000	784.000	(253.000)	(47,65%)	3,79
Rovi	Farmacéutica	4.526	5.406	(880)	(19,44%)	3,48
Solaria	Energía	6.199	8.484	(2.285)	(36,86%)	13,06
Telefónica	Telecomunicaciones	2.594.000	2.549.000	45.000	1,73%	3,51
					Media:	4,84

Panel 2. Grupos no financieros del mercado continuo que no pertenecen al IBEX 35

Entidades	Actividad	NIIF 16. Gasto en P y G	NIC 17. Gasto en P y G	Diferencia de gasto (NIIF16- NIC 17)	% Diferencia en gasto / Gasto NIIF 16	Múltiplo Pasivo Arr / Gasto NIC 17
A3 Media	Medios de comunicación	1.482	1.621	(139)	(9,38%)	2,81
Adolfo Domínguez	Consumo	11.899	12.933	(1.033)	(8,68%)	3,11
AEDAS Homes	Inmobiliario	1.730	1.715	15	0,89%	1,55
AMREST	Ocio	167.000	170.900	(3.900)	(2,34%)	5,19
APERAM	Manufacturas	24.000	22.000	2.000	8,33%	4,55
APPLUS	Servicios profesionales	58.936	66.518	(7.582)	(12,86%)	2,90
AUDAX	Energía	2.682	3.345	(663)	(24,72%)	6,27
CAF	Manufacturas	28.567	31.695	(3.128)	(10,95%)	2,79
Azkoyen	Manufacturas	3.098	3.491	(393)	(12,69%)	2,31
Bodegas Riojanas	Alimentación	663	745	(82)	(12,37%)	1,67
Borges	Alimentación	778	1.333	(555)	(71,34%)	5,98
CIE Automotive	Manufacturas	26.594	28.414	(1.820)	(6,84%)	2,87
Clínica Baivera	Salud	8.586	8.979	(393)	(4,58%)	4,98
DIA	Distribución	225.421	276.312	(50.891)	(22,58%)	1,55
Dominion	Consultoría	23.717	24.661	(944)	(3,98%)	1,36
Ecoener	Energía	535	841	(306)	(57,20%)	11,24
Edreams	Ocio	2.826	2.761	65	2,30%	2,17
Elecnor	Ingeniería	20.234	21.991	(1.757)	(8,68%)	2,23
Ence	Alimentación	7.017	9.745	(2.728)	(38,88%)	4,60
Ercros	Manufacturas	8.147	8.536	(389)	(4,77%)	1,08
Ezentis	Ingeniería	194	116	78	40,21%	4,46
FCC	Construcción	89.655	107.102	(17.447)	(19,46%)	4,06
GAM	Servicios a empresas	20.595	33.954	(13.359)	(64,87%)	3,31
Gestamp	Manufacturas	109.008	60.958	48.050	44,08%	7,35
Inmobiliaria del Sur	Inmobiliaria	163	151	12	7,36%	1,85
Minor Hotels	Hoteles	271.773	358.168	(86.395)	(31,79%)	5,47
Naturhouse	Manufacturas	1.650	1.705	(55)	(3,33%)	1,85
Nextil	Manufacturas	2.150	2.554	(403)	(18,76%)	3,75
OHLA	Construcción	23.823	26.188	(2.365)	(9,93%)	2,47
PRISA	Media	26.384	30.216	(3.832)	(14,52%)	2,16
Prosegur cash	Servicios a empresas	47.358	54.598	(7.240)	(15,29%)	2,16
Puig	Retail	70.924	67.825	3.099	4,37%	4,62
Soltec	Energía	2.715	2.370	345	12,71%	9,81
Técnicas Reunidas	Ingeniería	21.136	22.060	(924)	(4,37%)	2,07
Vidrala	Manufacturas	6.755	7.992	(1.237)	(18,31%)	5,68
Vocento	Media	4.580	4.876	(296)	(6,46%)	3,89
Media:						3,78

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de la información publicada. Cifras en miles de euros.

El cuadro 4 refleja la diferencia entre el gasto que la NIIF 16 recoge ahora como amortización del derecho de uso más el gasto financiero y el gasto según la NIC 17 (compuesto por amortización financiera e intereses). Los resultados reflejan que el pago de principal es superior a la amortización del derecho de uso. Esto es indicativo que los arrendamientos se encuentran en una fase avanzada del contrato, donde la amortización financiera del pasivo por arrendamiento supera la amortización contable del derecho de uso. Esto es normal puesto que son empresas consolidadas en sus negocios y que no recurren al arrendamiento por primera vez.

La mayoría de los grupos informa de un menor gasto con NIIF 16 con relación al que correspondería con NIC 17. Por la forma de cálculo que hemos utilizado, también se puede afirmar que esa es la diferencia en el resultado de explotación (diferencia entre amortización contable y pago del principal de las cuotas de arrendamiento). Finalmente, el múltiplo del pasivo por arrendamiento sobre el gasto por arrendamientos, según la NIC 17, se sitúa en valores medios de 4,84 (IBEX 35) y 3,78 (resto del mercado continuo).

# 8 Cuestiones de reconocimiento y medición de la NIIF 16 identificados en la información publicada por los grupos empresariales

La toma de contacto sobre cómo se está desarrollando la aplicación de la NIIF 16 en España se aborda con dos fuentes de información. La primera es fruto de una encuesta entre preparadores realizada a nivel europeo por el EFRAG. La segunda toma la información de un estudio que se ha desarrollado sobre las compañías que aplican las NIIF en España. Esta muestra de compañías son fundamentalmente grupos cotizados, tal y como prescribía el Reglamento 1606/2002.

El estudio de la información sobre los grupos empresariales se centra en los siguientes puntos:

1. Principales cuestiones recogidas por los auditores como cuestiones claves de auditoría y por la empresa como aspectos con incertidumbre significativa.
2. Análisis de casos singulares descritos en la Memoria de las compañías.

## 8.1. Cuestiones clave de auditoría y aspectos con incertidumbre significativa

La revisión de las compañías no financieras del IBEX 35 ha puesto de manifiesto que solo en una compañía (IAG) aparece una mención a la contabilización de los arrendamientos como cuestión clave de auditoría. Esta cuestión es un tema relacionado tanto con la NIIF 16 (párrafo 24d) como con la NIC 37 ("Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes").

La cuestión clave se refiere a la **contabilización de los costes de mantenimiento, restauración y devolución de las aeronaves en régimen de alquiler**. La dificultad estriba en la selección de la política contable relativa al reconocimiento y valoración posterior de las provisiones de mantenimiento y devolución de las aeronaves arrendadas. El análisis se plantea entre dos políticas contables alternativas con efectos significativos.

El auditor explica que este cálculo es complejo, se deriva de múltiples modelos y se fundamenta en asunciones que requieren estimar los costes en los que se incurrirá lo cual precisa aplicar el juicio profesional. El cambio en las premisas podría dar lugar a ajustes que, en opinión del auditor, superan el umbral de materialidad establecido.

La respuesta del auditor incluye, entre otros procedimientos, una evaluación de los criterios contables para determinar si el reconocimiento de las provisiones de mantenimiento y de los activos de mantenimiento capitalizados se ajusta a los requisitos establecidos por la NIC 37 y la NIIF 16.

Por su parte, las Tablas 1 y 2 recogen **los aspectos que los grupos consideran que contienen una incertidumbre significativa**, tanto por la realización de juicios como estimaciones. El aspecto más destacado es la estimación del plazo al existir opciones de extensión o rescisión de los contratos; así, entre los grupos del IBEX 35, se menciona en ocho de las nueve referencias totales, mientras que entre los grupos que pertenecen al mercado continuo y no al IBEX 35 es en trece sobre diecisiete menciones totales.

**//// TABLA 1** Juicios y estimaciones significativas destacadas por los grupos cotizados no financieros del IBEX 35

Entidad	Nota en el epígrafe de Juicios y estimaciones
Acciona	<b>Tasa incremental</b> utilizada en la valoración de contratos de arrendamientos y la determinación del <b>plazo de arrendamiento</b> (véase notas 3.2 c) y 6). (p.63)
Cellnext	c) <b>Plazo de los arrendamientos</b> y <b>vidas útiles</b> de los activos por derecho de uso (ver Nota 3.k) <i>Los activos por derecho de uso generalmente se amortizan de forma lineal durante la vida útil del activo o del plazo de arrendamiento, el menor de los dos. Al determinar el plazo del arrendamiento, la Dirección considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de ampliación, o no ejercer una opción de finalización. Las opciones de ampliación (o periodos posteriores a opciones de finalización) sólo se incluyen en el plazo de arrendamiento si es razonablemente cierto que el arrendamiento se extienda (o no finalice).</i>
Enagás	Hipótesis sobre el <b>cálculo de la duración de contratos</b> de arrendamiento en aplicación de NIIF 16 (Nota 2.4.b). (pág. 22)
IAG (Juicios)	<b>a) Determinar el plazo de los contratos de arrendamiento con opciones de renovación y rescisión</b> <i>El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no rescindible, junto con los eventuales periodos cubiertos por una opción de prórroga del arrendamiento si está razonablemente seguro de que se ejercerá, o los eventuales periodos cubiertos por una opción de rescisión del arrendamiento, si está razonablemente seguro de que no la ejercerá. El Grupo aplica juicios a la hora de evaluar si está razonablemente seguro de que ejercerá o no la opción de renovación o rescisión del arrendamiento. Dichos juicios incluyen considerar los planes de flota que sostienen los planes de negocio aprobados y la experiencia histórica en materia de opciones de prórroga de arrendamientos. Después de la fecha de comienzo, el Grupo vuelve a evaluar el plazo de arrendamiento si se ha producido un suceso o cambio importante en las circunstancias que afecta a la capacidad del Grupo para ejercer o no la opción de renovación o rescisión. Para más información véase la nota 14.</i>
IAG (Estimaciones)	<b>e) Gastos de mantenimiento y otros costes de flota</b> <i>A 31 de diciembre de 2023 el Grupo reconoció 2.529 millones de euros (2022: 2.400 millones de euros) relacionados con provisiones de mantenimiento, reparaciones y devoluciones de valor, principalmente relativas a aeronaves arrendadas. En la nota 27 se incluye más información acerca de los movimientos de esta provisión. La NIIF 16 no aborda la contabilización de las provisiones de mantenimiento, restauración y devolución de valor que surgen por el uso del activo subyacente y, en consecuencia, el Grupo ha aplicado su criterio a la hora de aplicar una política contable con respecto al reconocimiento y posterior valoración de dichas provisiones para aeronaves arrendadas. La política contable del Grupo para las provisiones que surgen por el uso o por el paso del tiempo consiste en reconocer los costes estimados asociados en la Cuenta de resultados a medida que se utiliza el activo subyacente o por el paso del tiempo. El enfoque aplicado por el Grupo es coherente con el de la mayoría de las principales compañías aéreas que elaboran sus estados financieros con arreglo a las NIIF. Si el Grupo aplicara una política contable alternativa, las repercusiones financieras serían sustancialmente diferentes en la fecha de cierre del ejercicio. Una política contable alternativa que el Grupo podría haber aplicado es el enfoque de los componentes, según el cual el Grupo capitalizaría los costes estimados de los principales eventos de mantenimiento y los depreciaría hasta el siguiente evento de mantenimiento (o hasta el final del plazo de arrendamiento) y realizaría una provisión a lo largo del plazo de arrendamiento para cualquier compensación en efectivo prevista para las obligaciones de mantenimiento al final del arrendamiento. El Grupo considera que la política contable actual para las actividades de mantenimiento, restauración y devolución de valor refleja las obligaciones derivadas de sus contratos de arrendamiento.</i>

Iberdrola	<p><b>Determinación del plazo de arrendamiento:</b>  <i>En la determinación del plazo de arrendamiento, el Grupo IBERDROLA considera todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico significativo al arrendatario para ejercer la opción de renovación o no ejercer la opción de cancelación. Las opciones de renovación o terminación solo se incluyen en la determinación del plazo de arrendamiento si es razonablemente cierto que el contrato va a extenderse o no va a cancelarse. En el caso de que ocurra un evento significativo o un cambio significativo en las circunstancias que pudieran afectar a la determinación del plazo, el Grupo IBERDROLA revisa las valoraciones realizadas en la determinación del plazo de arrendamiento. (p.57)</i></p>
Inditex	<p>Los juicios relacionados con <b>la determinación del plazo de arrendamiento</b>, así como la estimación de las <b>tasas de descuento</b> aplicadas en la valoración del pasivo bajo NIIF 16.</p>
Mapfre	<p>El <b>valor razonable de activos y pasivos derivados de contratos de arrendamiento</b> (Nota 6.3).</p>
Naturgy	<p><b>h) Determinación del plazo de arrendamiento (Nota 2.4.20.)</b>  <i>Para la determinación del plazo de arrendamiento, Naturgy considera todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico significativo al arrendatario para ejercer la opción de renovación o no ejercer la opción de cancelación. Las opciones de renovación o terminación solo se incluyen en la determinación del plazo de arrendamiento si es razonablemente cierto que el contrato va a extenderse o no va a cancelarse. En el caso de que ocurra un evento significativo o un cambio significativo en las circunstancias que pudieran afectar a la determinación del plazo, Naturgy revisa las valoraciones realizadas en la determinación del plazo de arrendamiento.</i></p>
Telefónica	<p><b>Arrendamientos</b>  <i>El tratamiento contable de los derechos y obligaciones como arrendatario requiere la realización de estimaciones para determinar el periodo de arrendamiento en los contratos que incluyen opciones de prórroga o de cancelación anticipada.</i>  La determinación del plazo de arrendamiento implica la realización de estimaciones que abarcan el horizonte temporal del proceso de planificación estratégica del Grupo con respecto a factores relevantes tales como la expectativa de evolución tecnológica, posibles desarrollos regulatorios, tendencias del mercado y la competencia o cambios en el modelo de negocio. Las hipótesis respecto a estas variables implican un grado significativo de juicio en la medida en que el momento y naturaleza de los cambios futuros es difícil de anticipar.  Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, cambios en las hipótesis asumidas al determinar el plazo de un contrato de arrendamiento podrían tener impacto sobre el importe de los activos y pasivos por arrendamiento reconocidos sobre la base de las estimaciones realizadas por el Grupo.</p>

↑ Fuente: elaboración propia a partir de las cuentas anuales de los grupos del IBEX 35

Tras este, los preparadores subrayan que el siguiente asunto con una mayor incertidumbre es la determinación de la tasa de descuento (en dos casos en los grupos del IBEX 35 y cinco en el caso de las compañías del Mercado continuo). Un tercer tema puntual es el referente al tratamiento de las provisiones para atender los costes de mantenimiento, restauración y devolución de las aeronaves, señalado por IAG en este epígrafe de los estados financieros.

**/// TABLA 2** Juicios y estimaciones significativas destacadas por los grupos cotizados no financieros que no pertenecen al IBEX 35

Entidad	Nota en el epígrafe de Juicios y estimaciones
Adolfo Domínguez	Los juicios relacionados con la determinación del plazo de arrendamiento, así como la estimación de las tasas aplicadas en las valoraciones bajo NIIF16. (p.9)
Alantra Partners	Los juicios relacionados con la determinación del plazo de arrendamiento, así como de la estimación de las tasas de descuento aplicadas en la valoración del pasivo bajo NIIF 16 (véanse Notas 3-g, 3-i, 7 y 17). (p. 27)
Amper	Aplicando la NIIF 16, el Grupo determina la duración del arrendamiento en base al período del contrato junto con cualquier período adicional cubierto por la opción de prórroga que sea razonablemente cierta.
AMREST	<p>Determinación del plazo del arrendamiento, con independencia de que el Grupo tenga o no una certeza razonable de ejercer las opciones de prórroga o resolución Para la mayoría de los contratos, el Grupo mantiene opciones de prórroga/resolución del periodo de arrendamiento según las condiciones especificadas.</p> <p>La práctica del Grupo es evaluar la razonabilidad de ejercer las opciones un año antes de la fecha límite de decisión, ya que, en ese tiempo, todos los hechos y circunstancias relevantes para tomar esa decisión pueden estar disponibles en líneas generales. El Grupo tiene en cuenta, por ejemplo, el desempeño más reciente del restaurante, la presente estrategia de marca revisada durante el proceso de elaboración de presupuestos, la comparación de los alquileres con respecto a la media del mercado, la duración del periodo no rescindible de un arrendamiento y la importancia de las mejoras a propiedades arrendadas llevadas a cabo recientemente (o que se prevé llevar a cabo).</p> <p>La evaluación de si la certidumbre de que el Grupo ejerza esas opciones es o no elevada influye en el plazo de arrendamiento, lo que afecta significativamente al importe de los pasivos por arrendamiento y los activos con derecho de uso reconocidos.</p>
Applus	Estimations: The right-of-use assets and obligations under leases
Azkoyen	La determinación del plazo del arrendamiento (el Grupo como arrendatario) en los contratos con opciones de prórroga (Notas 3.c y 6).
Borges	<p>Estimación del plazo de arrendamiento (NIIF 16) (ver Nota 6.25).</p> <p>Al determinar el plazo de arrendamiento la dirección considera todos los factores y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de prórroga, o no ejercer una opción de rescisión. Las opciones de prórroga (o periodos después de las opciones de rescisión) sólo se incluyen en el plazo de arrendamiento si es razonablemente cierto que el arrendamiento se prorrogue (o no se rescinda). Por lo general, el Grupo se basa en las proyecciones financieras que realiza periódicamente para determinar la razonabilidad de ejercer o no las prórrogas para los contratos más significativos.</p>
DIA	Los juicios relacionados con la determinación del plazo de arrendamiento, así como la estimación de las tasas de descuento aplicadas en la valoración del pasivo bajo NIIF 16 Arrendamientos.
Ecoener	<p>Otras estimaciones:</p> <p>La estimación del período de arrendamiento, así como la estimación de las tasas de descuento aplicadas en la valoración de los pasivos bajo NIIF 16. En la determinación del plazo de arrendamiento se consideran los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico significativo al arrendatario para ejercer la opción de renovación o no ejercer la opción de cancelación. Las opciones de renovación o terminación solo se incluyen en la determinación del plazo de arrendamiento si es razonablemente cierto que el contrato va a extenderse o no va a cancelarse. En el caso de que ocurra un evento o un cambio significativos en las circunstancias que pudieran afectar a la determinación del plazo, el Grupo revisa las valoraciones realizadas en la determinación del plazo de arrendamiento.</p>
Ence	<p><b>Derechos de uso sobre activos</b></p> <p>En la determinación del plazo de arrendamiento, ENCE considera todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico significativo al arrendatario para ejercer la opción de renovación o no ejercer la opción de cancelación (véase Nota 3.6). Las opciones de renovación o terminación solo se incluyen en la determinación del plazo de arrendamiento si es razonablemente cierto que el contrato va a extenderse o no va a cancelarse. Asimismo se estima la tasa incremental utilizada en la valoración de los contratos de arrendamiento.</p>

GAM	<p><b>(c) Clasificación de contratos de arrendamiento y estimación de los activos por derechos de uso y pasivos por arrendamientos</b></p> <p><i>El Grupo lleva a cabo diversas operaciones de arrendamiento en calidad de arrendador y arrendatario.</i></p> <p><i>Para aquellos contratos donde el Grupo actúa como arrendatario, se registran en todos los casos las operaciones como arrendamientos financieros, salvo en las excepciones detalladas en la Nota 2.21.</i></p> <p><i>En la determinación del plazo de arrendamiento, el Grupo GAM considera todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico significativo al arrendatario para ejercer la opción de renovación o no ejercer la opción de cancelación. Las opciones de renovación o terminación solo se incluyen en la determinación del plazo de arrendamiento si es razonablemente cierto que el contrato va a extenderse o no va a cancelarse. En el caso de que ocurra un evento significativo o un cambio significativo en las circunstancias que pudieran afectar a la determinación del plazo, el Grupo GAM revisa las valoraciones realizadas en la determinación del plazo de arrendamiento.</i></p> <p><i>Para aquellos contratos donde el Grupo actúa como arrendador, la Dirección determina la clasificación de dichas operaciones de arrendamiento como arrendamientos operativos o financieros con base en el traspaso de los riesgos y las ventajas derivados de la propiedad de los activos arrendados entre el arrendador y el arrendatario. Tal y como se explica en la Nota 2.21, se clasifica un arrendamiento como financiero cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del arrendador al arrendatario. Por el contrario, se clasifica un arrendamiento como operativo si no se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del arrendador al arrendatario. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el grupo no tiene arrendamientos en los cuales actúe como arrendador clasificados como arrendamientos financieros.</i></p>
Grupo San José	8. Juicios y asunciones consideradas en los contratos de arrendamiento en aplicación de la NIIF 16 – “Arrendamientos” (véase Nota 4.5).
Innovative Solutions Ecosystem	<p><b>(d) Plazo del arrendamiento</b></p> <p><i>El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable considerando el plazo inicial de cada contrato, salvo que el Grupo tenga una opción unilateral de ampliación o terminación y exista certeza que se ejercerá dicha opción en cuyo caso se considerará el correspondiente plazo de ampliación o terminación anticipada.</i></p> <p><b>(e) Tasas de descuento implícitas en los contratos de arrendamiento</b></p> <p><i>Las tasas de descuento usadas para determinar los pasivos por arrendamiento han sido determinados en base a un cálculo de una tasa incremental para el endeudamiento y su volumen en el momento inicial de su cálculo.</i></p>
Nextil	<p><b>g) Estimación de las tasas de descuento implícitas en los contratos de arrendamiento (Nota 4.6. y 18.3)</b></p> <p><i>Las tasas de descuento usadas para determinar los pasivos financieros por arrendamiento son estimadas mediante el cálculo de una tasa incremental específica para el plazo de endeudamiento y su volumen en el momento inicial de su cálculo. En el punto, en que alguno de estos proyectos no esté cubriendo el coste activado en función del estimado de rentabilidad proyectada, el Grupo deteriora el activo, contabilizando el gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.</i></p>
PRISA	<i>Determinación del plazo de arrendamiento en los contratos con opción de renovación (véase nota 4c).</i>
Prosegur cash	<i>Juicios: Arrendamientos: clasificación de los arrendamientos (Nota 33.7). [Normas de valoración como arrendador]</i>
SOLTEC	<i>Periodo de arrendamiento (véase nota 2.6.d).</i>

## 8.2.- Análisis de cuestiones singulares entre los grupos no financieros del IBEX 35

### 8.2.1. Consideración de la gestión de arrendamientos como un elemento importante en el negocio

Tras el análisis de la información recogida en las cuentas anuales consolidadas de las empresas no financieras del IBEX 35, una compañía hizo una especial mención a la complejidad que puede suponer la gestión de la norma (Inditex).

*“El Grupo tiene un elevado número de contratos de arrendamiento que gestiona de una forma muy activa (más de 6.000 contratos) ...*

*Los contratos son muy heterogéneos entre sí, y las cláusulas pactadas dependen en gran medida del mercado, del formato comercial, del arrendador, de la localización concreta, de si son locales*

*de centro comercial o de calle, etc.; dependen, en definitiva, de cada ubicación y arrendador, si bien la política del Grupo consiste en buscar siempre la máxima flexibilidad (por ejemplo con la ausencia de periodos de obligado cumplimiento y penalizaciones, opciones de extensión lo más amplias posibles, pagos variables que dependan del desempeño del activo arrendado, etc.). (p. 26)...*

*En relación con los plazos pactados en los contratos de arrendamiento existe también una gran diversidad, si bien la política del Grupo consiste en buscar siempre la máxima flexibilidad con períodos de obligado cumplimiento cortos o incluso inexistentes y opciones de ampliación unilaterales por parte del Grupo lo más extensas posible.*

*Los plazos de obligado cumplimiento acordados en los contratos de arrendamiento son de media inferiores a 3 años. A partir de estos períodos no cancelables el Grupo puede rescindir el contrato con un mero preaviso, generalmente de entre 6 meses y un año.” (Inditex (3.2.o. Políticas contables, pp. 26-27).*

### 8.2.2.- Existencia de contratos de arrendamiento

En las memorias de grupos cotizados se explican casos complejos que han supuesto analizar si un determinado contrato cumple o no la definición de arrendamiento de la NIIF 16 (en función de lo establecido en los párrafos 9 a 11 y B9 a B33).

En ellos, la cuestión que ha sido subrayada en la información sobre el contrato y reflejada en las cuentas anuales es el “uso exclusivo” (NIIF 16 párrafos B21 a B23). La tabla 2 muestra dos ejemplos al respecto.

**//// TABLA 2 Ejemplos de decisiones sobre la consideración de un contrato como arrendamiento**

Entidad	Contrato
Endesa. Nota 21.1	<i>Contrato de «tolling» con Elecogas, S.A. (Sociedad Participada en un 50 % por la propia Endesa Generación, S.A.U.). Durante 25 años, de los que restan 12 años. Puesta a disposición de Endesa Generación, S.A.U. de la <b>totalidad de la capacidad de producción de la planta</b> y compromiso de transformar el gas suministrado en energía eléctrica a cambio de un peaje económico.</i>
Inditex Nota 3.2.o. (p. 26)	<i>Asimismo, se ha determinado que algunos contratos de servicios logísticos son arrendamientos sobre la base de las condiciones de los citados contratos que otorgan al Grupo <b>el acceso exclusivo a las instalaciones logísticas</b> donde se prestan dichos servicios.</i>

### 8.2.3. Arrendamientos de bajo valor o corto plazo

La NIIF 16 admite un tratamiento más sencillo para el caso de los arrendamientos con una duración inferior a 12 meses o que correspondan a activos cuyo valor nuevo sea reducido. La capitalización de los contratos de corta duración tiene un efecto no significativo; la excepción pudiera haber incentivado a la estructuración de contratos para que sean renovables cada ejercicio, lo cual implica una distribución de riesgos y ventajas entre arrendador y arrendatario distinta a una contratación por un plazo superior.

En cuanto a los contratos de escaso valor, los fundamentos de conclusiones citan orientativamente un importe inferior a 5.000 US\$. El cuadro 5 muestra en qué memorias se revela información sobre esta excepción, ampliamente seguida. Como se puede observar, en varios grupos, el importe registrado en la cuenta de resultados por este concepto supera el reconocido como amortización de derechos de uso y coste financiero asociado al pasivo por arrendamiento, de los arrendamientos reconocidos como activos y pasivos.

Asimismo, se ha tratado de estimar cuál podría ser el impacto de estos arrendamientos en caso de no existir las excepciones mencionadas para los arrendamientos de bajo valor, mientras que en el caso de los arrendamientos de corta duración hubiese suscrito el contrato por un periodo superior.

Tradicionalmente se ha utilizado un múltiplo de 8 veces para los arrendamientos en general. Como los arrendamientos con plazos superiores a un año y con un valor que no es escaso ya han sido capitalizados, hemos optado por utilizar un múltiplo más reducido y alineado con la vida útil de los equipos informáticos y de telefonía que normalmente son los que conforman esta categoría.

#### //// CUADRO 5 Excepciones al modelo de arrendamiento (bajo valor y corto plazo)

Entidades	Actividad	Excepciones			Amortización derecho de uso	Intereses del pasivo	NIIF 16 PyG	% NIIF 16 PyG (1)	% Dcho. Uso (2)	% Derecho de uso / Activos (3)	Gasto x4 / Pasivo (4)	Gasto x4 / Activo (5)
		Bajo valor	Corto plazo	Total								
Acciona	Constr. Conces. y Energía			198.000	169.000	43.000	212.000	93,40%	24,03%	2,60%	3,19%	2,50%
Acerinox	Manufacturero			18.097	6.146	508	6.654	271,97%	96,00%	0,31%	1,99%	1,19%
ACS	Constr. & Conces.			513.284	186.249	29.497	215.746	237,91%	83,73%	1,68%	6,65%	5,63%
Aena	Concesiones			2.044	9.823	1.746	11.569	17,67%	3,50%	0,33%	0,08%	0,05%
Arcerlor	Manufacturero	81.000	93.000	174.000	235.000	55.000	290.000	60,00%	12,95%	1,43%	1,84%	0,74%
Enagás	Energía			2.894	28.051	7.456	35.507	8,15%	0,82%	4,15%	0,21%	0,14%
Ferrovial	Constr. & Conces.			250.000	65.000	14.000	79.000	316,46%	127,55%	0,74%	4,89%	3,80%
Grifols	Farmacéutica	14.345	1.117	15.462	78.543	44.587	123.130	12,56%	1,64%	4,41%	0,46%	0,29%
IAG	Aerolínea		24.000	24.000	1.077.000	508.000	1.585.000	1,51%	0,28%	22,65%	0,28%	0,25%
Iberdrola	Energía		21.000	21.000	184.000	79.000	263.000	7,98%	0,84%	1,66%	0,09%	0,06%
Indra	Ingeniería	17.811	19.234	37.045	27.820	5.662	33.482	110,64%	31,12%	2,52%	4,13%	3,14%
Logista	Retail			12.223	16.587	6.265	22.852	53,49%	5,21%	2,91%	0,65%	0,61%
Mapfre	Seguros			33.400	48.700	19.900	68.600	48,69%	12,36%	0,49%	0,29%	0,24%
Meliá	Hotel	3.253	4.217	7.470	151.516	33.385	184.901	4,04%	0,54%	31,02%	0,77%	0,67%
Repsol	Energía			171.000	360.000	171.000	531.000	32,20%	9,30%	2,98%	2,10%	1,11%
Telefónica	Telecomunicaciones	7.000	118.000	125.000	2.159.000	435.000	2.594.000	4,82%	1,48%	8,10%	0,65%	0,48%

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de la información publicada por los grupos empresariales cotizados en el IBEX 35. Valores expresados en miles de euros.

(1): Porcentaje de gasto reconocido por aplicación de las excepciones sobre el gasto reconocido por amortización del derecho de uso y por intereses del pasivo por arrendamiento (gastos del modelo de NIIF 16).

(2): Porcentaje del gasto reconocido por aplicación de las excepciones sobre el valor del derecho de uso reconocido en el balance de situación.

(3): Peso relativo de los derechos de uso sobre el total de Activos de la entidad.

(4): Estimación de la capitalización de las excepciones sobre el pasivo total. Se mide como la proporción del gasto reconocido por la aplicación de las excepciones multiplicado por 4 veces con relación al valor del pasivo total. El múltiplo de 4 se corresponde con la proporción que en el ejercicio de transición representó el pasivo por arrendamiento reconocido y el gasto por cuota de alquiler previo (en mediana).

(5): Estimación de la capitalización de las excepciones sobre el activo total. Se mide como la proporción del gasto reconocido por la aplicación de las excepciones multiplicado por 4 veces con relación al valor del activo total.

\* Se han incluido exclusivamente las compañías de las que hemos tenido todos los datos para el cálculo. La columna Total recoge el importe revelado en el punto de la Memoria "Otros gastos de explotación" referidos a Arrendamientos.

Además, el cuadro 5 muestra las compañías que presentan un porcentaje más elevado respecto a los gastos propios que prescribe la NIIF 16 (sin considerar las cuotas variables). Estas son: Ferrovial (3 veces superior), Acerinox (2,7 veces), ACS (2,38 veces), Indra (1,1 veces) o Acciona (0,98 veces). En estas compañías, el pasivo por arrendamiento representa un pequeño porcentaje del total del pasivo. Este oscila desde el 0,4% en Acerinox el 0,69% de Ferrovial, el 1,76% de ACS o 2,2% de Indra.

Por el contrario, las compañías en las que el pasivo por arrendamiento representa un mayor peso sobre el pasivo de la entidad, muestran cifras muy reducidas como consecuencia de la aplicación de esta excepción (4% Meliá, 1,51% IAG e inmaterial según declara Inditex).

La simulación del impacto de la capitalización de estos gastos de arrendamiento por escaso valor o corto plazo no ofrece impactos significativos en las cifras del balance de situación y obviamente disminuyen los resultados de explotación, aunque también los activos y los pasivos totales.

Estos resultados parecen consistentes en el uso de esta excepción para reducir el coste de preparación de la información, dado el escaso impacto que podría tener en la ratio de endeudamiento. En

la cuenta de pérdidas y ganancias supone una mejora del resultado en los primeros años, pues se produce un cargo inmediato en la cuenta de pérdidas y ganancias, de carácter lineal, frente al patrón decreciente que impone la NIIF 16 (al distribuir el gasto financiero en función de la deuda viva); en definitiva, la diferencia entre la amortización financiera y la económica.

#### 8.2.4. Cuotas variables

Las cuotas por arrendamiento variable son importantes en Inditex, Meliá y Arcelor (véase cuadro 6). Estas cuotas variables dependen normalmente del porcentaje de ventas que se generan a partir del activo arrendado o por unidades producidas o transportadas por el activo (véase la tabla 3).

**//// CUADRO 6** Importancia de las cuotas variables en la estructura de pagos en las compañías que informan de haber realizado pagos por este concepto

Entidades	Actividad	Rentas variables	NIIF 16 PyG	% C.Var./ Gasto NIIF 16	% Arrendam. / Pasivos
Acciona	Constr. Conces. y Energía	39.000	212.000	18,40%	2,77%
Arcelor	Manufacturero	68.000	290.000	23,45%	2,48%
Cellnext	Telecomunicaciones	3.127	992.513	0,32%	7,25%
Endesa	Energía	2.000	139.000	1,44%	2,30%
IAG	Aerolínea	1.000	1.585.000	0,06%	20,76%
Iberdrola	Energía	46.000	263.000	17,49%	2,68%
Inditex	Retail	622.000	1.678.000	37,07%	29,32%
Meliá	Hotel	42.888	184.901	23,20%	33,61%
Repsol	Energía	42.000	531.000	7,91%	7,54%
Telefónica	Telecomunicaciones	30.000	2.594.000	1,16%	8,69%

**//// TABLA 3** Criterios para determinar las cuotas variables

Entidad	Nota de la Memoria
Arcelor. Note 7 Leases (p. 321)	<i>Expenses for variable lease payments relate to rental fees that vary based on the actual level of activities or performance of the underlying leased assets such as a percentage of sales of the Company's goods through certain leased commercial warehouses and fixed rental fees per actual unit of output produced or transported by the leased assets</i>
Inditex. Nota 16.3 (p. 38)	<i>Algunos de los arrendamientos de locales comerciales del Grupo contienen condiciones de pago de renta variable que están vinculados a las ventas generadas en dichas tiendas, de tal forma que el pago por arrendamiento está vinculado al desarrollo de la tienda</i>
Meliá. Notas 3.12 y 17.2	<i>En los contratos de arrendamiento con cuotas variables para los que se fija un mínimo por periodo, se considera este importe en el cálculo inicial, reconociendo como gasto en el epígrafe Arrendamientos de la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas el importe de la cuota variable que supere el pago mínimo fijado. (p.247)</i>  <i>Dentro del Alquiler variable se incluye la parte del pago de renta que depende de índices o tasas basados en el rendimiento generado por los hoteles. También se incluye el excedente sobre el importe máximo de déficit que el arrendatario se compromete a asumir en el contrato de arrendamiento, siendo dicho déficit la diferencia entre renta variable y renta mínima garantizada. (p. 288)</i>

Las contraprestaciones en los contratos de arrendamiento de ciertas instalaciones de producción de energía renovable incluyen lo que la norma denomina "pagos variables" (los cuales se excluyen de los cálculos relacionados con el modelo de capitalización).

Varias compañías energéticas informan que disponen de este tipo de cláusulas en algunos contratos. Estas cuotas variables no dependen de la voluntad del arrendatario (esto es, no están relacionada con un pago por uso), sino que dependen de la variabilidad de las condiciones climatológicas.

La incorporación de las cuotas variables a la medición del pasivo por arrendamiento fue un tema muy discutido en el proceso de redacción de la NIIF 16 (NIIF 16. BC168 y 169). Finalmente, los motivos por los que se excluyeron fueron de dos tipos: por un lado, un pago variable en el que la entidad pueda evitar el pago, no debería considerarse que existe un pasivo (esto afectaría a las cuotas vinculadas a uso y a desempeño, entendiéndose en estas últimas que la cuota variable podría dar una cobertura al arrendatario si decidiese finalizar la actividad); por otro, algunos miembros argumentaron que constituían un pasivo pero que la estimación sería compleja y muy subjetiva, por lo que no se debería reconocer debido a la incertidumbre en la medición. Los defensores de la primera línea argumental cuestionarían que las cuotas dependientes de la climatología fuesen evitables por la entidad y, consecuentemente, propondrían que fuesen reconocidas como pasivo. A continuación, la tabla 4 muestra las referencias concretas.

//// **TABLA 4** Criterios utilizados en las cuotas variables en instalaciones de producción energética

Entidad	Nota de la Memoria
Acciona. Nota 27. Gastos (p. 146)	<i>En la división de energía se formalizan contratos de alquiler de terreno con <b>rentas variables sujetas a MW/H producidos</b> o a facturación realizada por la instalación técnica que les permite establecer una correlación lógica entre la generación de ingresos de la instalación de energía y uno de sus principales costes de explotación. La estimación de flujos futuros por rentas variables se encuentra condicionada a la evolución de condiciones técnicas como mantenimientos correctivos o periodos de indisponibilidad y meteorológicas como son las horas de sol y viento que condicionan la producción de energía en los distintos países en los que opera el Grupo Acciona.</i> <i>En la división de infraestructuras las rentas variables se asocian al alquiler de maquinaria por hora/máquina y cuyo carácter no es recurrente. La existencia de rentas variables permite adaptar el coste devengado a los plazos de ejecución y consumo de recursos de las obras, de forma que, ante retrasos en la ejecución, exista un mecanismo natural que acomode el coste al nivel de producción. La estimación de flujos futuros por rentas variables se encuentra condicionada a la evolución de la cartera de obras de la división, así como la tipología de proyectos de construcción que sean adjudicados al Grupo, que condicionan el tipo de maquinaria y recursos que será necesario emplear en su ejecución, por lo que no se puede hacer una estimación fiable de los mismos.</i>
Endesa. Nota 21.1. Derechos de uso (p.354)	<i>Contratos de Arrendamiento correspondientes a los Terrenos donde se Encuentran Ubicadas Determinadas Instalaciones de Generación Renovable. Vencimientos comprendidos entre 2024-2080. Contratos a largo plazo, que pueden contener cláusulas de renovación automática, cuya contraprestación se fija mediante <b>la combinación de un importe en función de la capacidad instalada (MW) y, en algunos casos, de la producción (GWh).</b></i>
Iberdrola. Nota 32. Arrendamientos (p. 164)	<i>Adicionalmente, el Grupo IBERDROLA está potencialmente expuesto a salidas de efectivo futuras que no están reflejadas en la medición del pasivo por arrendamiento debido principalmente a los compromisos de pagos por arrendamiento variables. Durante los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo IBERDROLA ha devengado un importe de 46 y 40 millones de euros en concepto de cuotas de arrendamiento variable registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" del Estado consolidado del resultado del ejercicio. Dichos importes corresponden principalmente a <b>las cuotas de arrendamiento que dependen de la producción</b> y los ingresos obtenidos en la explotación de los parques eólicos situados en los terrenos arrendados.</i>

### 8.2.5.- Incentivos de arrendamiento

La contabilización de los incentivos de arrendamiento puede generar dudas en determinados casos debido a que su importe, el cual debería minorar el valor del derecho de uso, no es posible aplicarlo porque la estructura del contrato (pagos variables no capitalizables) no permite reconocer un derecho de uso.

La compañía Inditex recoge en sus cuentas anuales que la entidad recibe incentivos por establecerse en determinados centros comerciales. La posición de liderazgo de las marcas de Inditex es un atractivo para firmar contratos con condiciones muy específicas y beneficiosas. Estos incentivos consisten en transferencias de efectivo para acometer gastos de acondicionamiento de los locales (aportaciones a obra), tal y como recoge la Nota 3.2.o. *Arrendamientos*. Estos incentivos se contabilizan minorando el derecho de uso. Sin embargo, cuando el arrendatario paga exclusivamente mediante rentas variables no existe derecho de uso, por lo que el importe de estos incentivos se contabiliza como un pasivo en la rúbrica 23. Otros pasivos a largo plazo.

*"En el caso de contratos de arrendamiento con rentas fijas o rentas mínimas garantizadas, las aportaciones de obra minoran el activo por derecho de uso, mientras que en el caso de contratos de arrendamiento con rentas variables (para los cuales no se reconoce un derecho de uso previamente), las aportaciones de obra se registran como pasivo no corriente en el epígrafe 'Otros pasivos a largo plazo - Incentivos a arrendamientos' y como pasivo corriente en el epígrafe de 'Acreedores', la parte que se espera imputar a resultados en el ejercicio siguiente. Estas aportaciones de obra vinculadas a contratos de renta variable se abonan en resultados como menor gasto de arrendamiento, en el epígrafe 'Gastos de explotación' en el plazo de arrendamiento."*

## 8.2.6. Provisiones por mantenimiento, restauración y devolución de valor en el sector de aerolíneas

El tratamiento de las grandes reparaciones y la obligación de devolución de los activos arrendados en buen estado de uso no está recogido expresamente por la NIIF 16. Además, como ya hemos indicado, es una de las cuestiones clave de auditoría recogida por el auditor del grupo IAG. Por ello, consideramos que es un tema relevante desde el punto de vista de la Revisión Posterior a la Implementación.

La duda que se plantea es si se debe seguir el enfoque de componentes propuesto en la NIC 16 o, por el contrario, debe abordarse como prescribe la NIC 37 y CINIIF 1 para el caso de provisiones que surgen por el uso o por el paso del tiempo y que determina que se vaya constituyendo anualmente una provisión por el coste estimado.

En el primer caso, se segregaría del valor del derecho de uso el importe de la gran reparación en la que se incurrirá y se amortiza en el periodo que media hasta que esta se produzca; en ese momento se debería reconocer como derecho de uso el importe de la gran reparación.

En el segundo caso, la entidad reconoce cada ejercicio un gasto por la estimación de dichos costes y distribuidos en el horizonte en el que se deben recuperar. De esta manera, cuando estos tienen lugar, se aplica la provisión.

La entidad parece recoger un enfoque híbrido de provisión. Para los costes de mantenimiento y revisión, por el uso o por el paso del tiempo, reconoce una provisión a lo largo del tiempo que aplica conforme estos tienen lugar. Sin embargo, para los costes de gran reparación (entendemos que son los costes de parada técnica) estima una provisión que forma parte del valor del derecho de uso sin especificar si se añade o se segrega como un componente.

**/// TABLA 5 Tratamiento de las provisiones por grandes reparaciones de bienes arrendados**

IAG	
<b>Políticas contables 2.f) Aeronaves arrendadas (p. 222)</b>	<p><i>El Grupo registra una provisión para los principales eventos de mantenimiento y revisión, incluidos fuselajes y motores, que se producen por el uso o por el paso del tiempo y se reconoce a medida que se produce dicha actividad hasta el siguiente evento de mantenimiento, con el correspondiente gasto registrado en la Cuenta de resultados. Cualquier cambio posterior en la estimación se reconoce en la Cuenta de resultados. Cuando se realiza el evento de mantenimiento y/o revisión, la provisión asociada se da de baja.</i></p> <p><i>Las obligaciones para grandes reparaciones que surgen al inicio de un arrendamiento se reconocen como una provisión con el importe correspondiente reconocido como parte del activo por derecho de uso. Cualquier cambio posterior en la estimación relativa a dichos costes se refleja en el activo por derecho de uso.</i></p> <p><i>Todas las demás piezas de repuesto y costes relacionados con el mantenimiento de la flota arrendada (incluido el mantenimiento bajo contratos de "pago por uso") se cargan en la Cuenta de resultados cuando se consumen o cuando se incurre en ellos, respectivamente.</i></p>

**2. Políticas contables. Estimaciones contables críticas, hipótesis y juicios (p. 235)**

La NIIF 16 no aborda la contabilización de las provisiones de mantenimiento, restauración y devolución de valor que surgen por el uso del activo subyacente y, en consecuencia, el Grupo ha aplicado su criterio a la hora de aplicar una política contable con respecto al reconocimiento y posterior valoración de dichas provisiones para aeronaves arrendadas. La política contable del Grupo para las provisiones que surgen por el uso o por el paso del tiempo consiste en reconocer los costes estimados asociados en la Cuenta de resultados a medida que se utiliza el activo subyacente o por el paso del tiempo. El enfoque aplicado por el Grupo es coherente con el de la mayoría de las principales compañías aéreas que elaboran sus estados financieros con arreglo a las NIIF. Si el Grupo aplicara una política contable alternativa, las repercusiones financieras serían sustancialmente diferentes en la fecha de cierre del ejercicio. Una política contable alternativa que el Grupo podría haber aplicado es el enfoque de los componentes, según el cual el Grupo capitalizaría los costes estimados de los principales eventos de mantenimiento y los depreciaría hasta el siguiente evento de mantenimiento (o hasta el final del plazo de arrendamiento) y realizaría una provisión a lo largo del plazo de arrendamiento para cualquier compensación en efectivo prevista para las obligaciones de mantenimiento al final del arrendamiento. El Grupo considera que la política contable actual para las actividades de mantenimiento, restauración y devolución de valor refleja las obligaciones derivadas de sus contratos de arrendamiento.

Comisión de auditoría en materia de información financiera se plantea este mismo (p. 171):

**Política contable del Grupo sobre grandes reparaciones de aeronaves arrendadas**

A lo largo de 2023, la dirección presentó a la Comisión un análisis detallado de las políticas contables, en respuesta a las consultas de la CNMV, con respecto a los eventos de grandes reparaciones en aeronaves propias y arrendadas, incluida la evaluación comparativa entre pares, las orientaciones del sector y el análisis de alternativas de políticas contables alternativas. En particular, para las aeronaves arrendadas, las NIIF no proporcionan orientación específica sobre cómo contabilizar las grandes reparaciones y si se debe adoptar un enfoque de provisiones, según el cual las provisiones para tales eventos de reparaciones se acumulan con el tiempo a través del uso del activo, o aplicar el enfoque de los componentes de grandes reparaciones, se capitaliza y amortiza hasta que se produzca el siguiente evento o hasta el final del arrendamiento, lo que ocurra primero, el evento o el final del arrendamiento. La Comisión se mostró de acuerdo con seguir aplicando la actual política contable de aplicar el enfoque de las provisiones.

Por su parte Indra, para los costes por desmantelamiento, sigue una política alineada con la NIC 37 y la CINIIF 1 (Nota 4.o Provisiones y contingencias, p. 46).

*“vi. Provisión por desmantelamiento*

*El Grupo tiene firmados contratos de arrendamiento que contemplan compromisos de desmantelamiento y rehabilitación (ver nota 7).*

*En el momento de la firma del contrato de arrendamiento, el Grupo estima el valor actual de las obligaciones futuras derivadas del desmantelamiento, retiro y otras asociadas al citado arrendamiento, tales como los costes de rehabilitación del lugar donde se asienta. Dicho valor actual se activa contra mayor Activo por Derecho de Uso, dando lugar al registro de una provisión (ver nota 7).”*

### **8.2.7. Consideración de los arrendamientos en los test de deterioro de los derechos de uso**

El modelo de contabilización de los arrendamientos tras la NIIF 16 (en el caso de los arrendatarios) ha conllevado la realización de test de deterioro sobre el derecho de uso. La estimación del deterioro se regula bajo la NIC 36. En el test de deterioro, el pasivo por arrendamiento se considera una fuente de financiación y se excluye del test. En el caso de la información de Meliá, se puede observar la menor capacidad que tienen los activos en arrendamiento para ser recuperados que los activos en propiedad, los cuales siempre disponen de unos valores residuales que facilitan la recuperación del valor invertido, circunstancia que no se produce con un activo arrendado. Los activos por derechos de uso son más sensibles al deterioro por dos motivos (cuando no se trata de arrendamientos con opción de compra que se prevea ejercer): no existe un valor residual (salvo el caso del arrendamiento con opción de compra en el que sea probable su ejercicio) e incluso puede ser necesario recuperar reaptaciones o reparaciones del activo subyacente y, segundo, la vida útil del derecho de uso es menor a la del activo subyacente y, por ende, el plazo para determinar su importe recuperable es menor.

/// TABLA 6 Test de deterioro de activos por derecho de uso

<b>Meliá</b>	
Meliá. Nota 3.12 (p.247)	<p><b>Deterioro del derecho de uso</b></p> <p><i>En general, los activos por derecho de uso no generan entradas de efectivo independientes por lo que su evaluación de deterioro debe realizarse como parte de una unidad generadora de efectivo, y consecuentemente el Grupo ajusta el cálculo del valor recuperable de dicha unidad generadora de efectivo descrito en esta Nota. En este sentido, el Grupo excluye del valor en libros de la unidad generadora de efectivo los pasivos por arrendamiento, y excluye asimismo del cálculo de su valor en uso los pagos asociados a dichos pasivos. Por el contrario, el Grupo incluye en el cálculo del valor en uso las cuotas variables ya que no están incluidas en el pasivo por arrendamiento, así como las cuotas de renovación del arrendamiento cuando el plazo del mismo sea inferior al período de proyección de los flujos de efectivo de la unidad generadora de efectivo.</i></p> <p><i>Al evaluar el valor en uso, el Grupo proyecta flujos de efectivo futuros considerando el presupuesto aprobado por los órganos de gobierno de la Compañía para el ejercicio 2024, neto de impuestos, y aplicando hipótesis de crecimiento consistentes con el mercado en que opera el activo y su desempeño histórico para el resto del período, hasta completar un período igual a la duración del arrendamiento. Las tasas de descuento utilizadas en la determinación del importe recuperable también se ajustan de forma que sean coherentes con los flujos de efectivo subyacentes y con la unidad generadora de efectivo correspondiente, afectando dichos flujos con los riesgos específicos del activo que no hayan sido ajustados en los flujos futuros de efectivo estimados, principalmente los riesgos de negocio y del país donde radica el activo, así como los riesgos climáticos significativos que pudieran afectarles.</i></p>
Meliá. Nota 2.6 (p. 236)	<p><i>No obstante, las proyecciones de flujos de efectivo contienen un elevado grado de incertidumbre debido a los efectos potenciales que tienen sobre la tasa de ocupación y el precio medio de la habitación factores tales como el contexto geopolítico, la inflación, o los riesgos medioambientales, entre otros aspectos, lo que podría conducir a ajustes de los valores contables de los activos de las unidades generadoras de efectivo en el futuro, particularmente de las de arrendamiento, dado el elevado margen existente entre el valor razonable y el valor en libros de la mayor parte de los activos en propiedad.</i></p>

### 8.3. Análisis de otras cuestiones en grupos no financieros del mercado continuo

#### 8.3.1. Arrendamiento de intangibles

La NIIF 16 (párrafo 4) permite, de forma voluntaria, excluir del alcance de la norma el arrendamiento de los activos intangibles que están regulados por la NIC 38.

Esta alternativa contable ha sido ampliamente utilizada. En el grupo de entidades analizadas se han identificado solo dos casos de arrendamientos de activos intangibles. Uno de estos casos es el alquiler de unas concesiones administrativas como arrendamiento, pero que, al fijarse el canon por un importe variable, su valor sería cero. El segundo caso se refiere al arrendamiento de un activo intangible: el derecho a usar una plataforma tecnológica.

/// TABLA 7 Arrendamientos de intangibles

<b>Entidades</b>	<b>Nota</b>
Ecoener (2023: 58)	<p><i>Los únicos arrendamientos de terrenos registrados como “activos por derechos de uso” son aquellos que tienen una contraprestación fija. Los arrendamientos de terrenos cuya contraprestación es un importe variable no se reconocen como “activos por derecho de uso” en virtud de lo establecido en la NIIF 16. Asimismo, en relación con los cánones a satisfacer a los propietarios de las concesiones administrativas arrendadas por el Grupo, aunque cumplen con la definición de arrendamiento, no se ha registrado el derecho de uso por ser un pago variable.</i></p>
TALGO (2023:	<p><i>e) Activos por derecho de uso</i></p> <p><i>Tal y como se indica en la nota 18, el Grupo tiene contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre su inmovilizado intangible, calificados tras la entrada en vigor de la NIIF 16 como activos por derecho de uso (nota 2.6). El coste de los elementos del inmovilizado intangible sujeto a contratos de arrendamiento financiero, correspondiente al derecho de uso de diversas plataformas de IT, asciende a 1.541 miles de euros al cierre del ejercicio 2023 (2022: 1.743 miles de euros).</i></p>

### 8.3.2. Valoración inicial

Un caso particularmente interesante lo constituye el tratamiento de unos costes de desmantelamiento de un activo arrendado para dejarlo en las mismas condiciones en que lo recibió el arrendatario. Estos costes no formarían parte del derecho de uso (NIIF 16.24d) si no de los activos incorporados a la propiedad arrendada y que se habrán reconocido como inmovilizado material. Realmente se trata de un activo independiente o componente de los activos añadidos, porque su adición al activo subyacente es lo que provoca que luego deba readaptarse.

*“Costes de acondicionar el establecimiento tal como se encontraba antes de la firma del contrato de arrendamiento*

*En función de cada contrato en particular, el Grupo puede estar obligado a acondicionar el establecimiento tal como se encontraba antes de la firma del contrato de arrendamiento. Los costes de provisión del retiro de activos se provisionan al valor presente de los costes previstos para liquidar la obligación con flujos de efectivo estimados y se reconocen como parte del coste del activo correspondiente (activo en mejoras a propiedades arrendadas en la sección Inmovilizado material).*

*La anulación del descuento se incluye cuando se realice el gasto y se reconoce en la cuenta de resultados como un coste financiero. Los costes estimados futuros de desmantelamiento se revisan periódicamente y se ajustan si es necesario. (AMREST, 2023: 72).”*

### 8.3.3. Clasificación de los arrendamientos

Como en el caso de las entidades del IBEX 35, un gran número de grupos sigue empleando la terminología de arrendamiento financiero cuando se refieren a arrendamientos en los que actúa como arrendatario. Estas referencias suelen ser frecuentes al calificar los pasivos por arrendamiento.

Es posible que esto se deba a que, en los estados financieros individuales, aún se clasifican los arrendamientos entre financieros y operativos.

En alguna ocasión, se observa que se refieren a estos contratos de manera diferenciada de otros arrendamientos. Por ejemplo, en el balance de situación de Lingotes, S.A. se observan dos líneas para los pasivos por arrendamiento: *Pasivos financieros con entidades de crédito, por arrendamiento financiero y financiación subvencionada* y *Pasivos no corrientes por arrendamiento (derechos de uso)*. Al describir los activos correspondientes distingue los derechos de uso del inmovilizado material por arrendamiento financiero.

### 8.3.4. Excepciones de bajo valor o corto plazo

El cuadro 7 muestra los grupos del mercado continuo que han informado sobre los arrendamientos de bajo valor o corto plazo. Asimismo, se muestra el peso que supone sobre el gasto anual de arrendamientos, su peso sobre el valor de los derechos de uso y la importancia de estos derechos de uso sobre el total del activo, como reflejo de la importancia de este tipo de contrato para controlar los activos. La evidencia obtenida nos muestra que el uso de estas excepciones es muy frecuente en el caso de grupos en los que el arrendamiento reconocido apenas representa un porcentaje significativo del total de los activos del grupo (A3 Media, Elecnor, Ezentis, Grupo San José, MFE)

**//// CUADRO 7 Importancia de los arrendamientos de bajo valor o corto plazo en las compañías que informan de haber realizado pagos por este concepto**

Entidades	Actividad	Excepciones			Amortización	Intereses	NIIF 16 PyG	% NIIF 16 PyG (1)	% Dcho. Uso (2)	% Derecho de uso / Activos (3)	Gasto x4 / Pasivo (4)	Gasto x4 / Activo (5)
		Bajo valor	Corto plazo	Total								
A3 Media	Media	0	8.016	8.016	1.304	178	1.482	540,89%	184,91%	0,30%	4,56%	2,19%
Adolfo Domínguez	Consumo			3.975	11.110	789	11.899	33,40%	10,72%	32,95%	16,93%	14,12%
AEDAS Homes	Inmobiliario			631	1.582	149	1.730	36,46%	24,76%	0,13%	0,23%	0,13%
AMREST	Ocio	6.000	700	6.700	136.800	30.200	167.000	4,01%	0,81%	35,11%	1,37%	1,14%
APERAM	Manufacturas	1.000	16.000	17.000	17.000	7.000	24.000	70,83%	20,24%	2,55%	2,46%	2,06%
APPLUS	Servicios profesionales			33.050	57.942	994	58.936	56,08%	18,38%	7,37%	7,14%	5,42%
ATRYs Health	Salud			1.055	7.769	2.017	9.786	10,78%	3,32%	5,05%	1,24%	0,67%
AUDAX	Energía			676	1.849	833	2.682	25,20%	3,30%	1,58%	0,24%	0,21%
CAF	Manufacturas			11.273	24.850	3.717	28.567	39,46%	13,16%	1,70%	1,08%	0,89%
Azkoyen	Manufacturas	154	103	257	2.690	408	3.098	8,30%	3,28%	3,65%	1,04%	0,48%
Borges	Alimentación	0	629	629	636	142	778	80,85%	8,17%	5,03%	2,69%	1,64%
Clínica Baivera	Salud			1.778	8.121	465	8.586	20,71%	4,09%	24,35%	8,23%	3,98%
DIA	Distribución	19	23.843	23.862	171.354	54.067	225.421	10,59%	6,09%	14,91%	3,54%	3,63%
Ebro Foods	Alimentación	1.277	4.192	5.469		1.703			10,39%	1,36%	1,33%	0,57%
Ecoener	Energía			247	422	113	535	46,17%	2,49%	1,71%	0,22%	0,17%
Elecnor	Ingeniería			161.544	16.817	3.417	20.234	798,38%	346,03%	1,15%	20,51%	15,85%
Ence	Alimentación			942	4.653	2.364	7.017	13,42%	1,75%	3,17%	0,35%	0,22%
Ercros	Manufacturas			3.594	7.751	396	8.147	44,11%	39,09%	1,35%	4,49%	2,10%
Ezentis	Ingeniería			912	171	23	194	470,10%	176,74%	4,25%	21,15%	30,08%
Faes Pharma	Farmacéutica			972	2.730				15,03%	0,83%	3,45%	0,50%
FCC	Construcción	10.100	46.797	56.897	76.352	13.303	89.655	63,46%	13,64%	2,49%	2,15%	1,36%
GAM	Servicios a empresas	2.141	0	2.141	16.188	4.407	20.595	10,40%	1,70%	23,47%	1,98%	1,59%
Greenenergy	Energía			860	1.950				2,54%	2,67%	0,37%	0,27%
Grupo San José	Construcción	6.282	29.054	35.336	7.616	146	7.762	455,24%	570,85%	0,54%	15,37%	12,44%
Inmobiliaria del Sur	Inmobiliaria			25	146	17	163	15,33%	9,43%	0,05%	0,03%	0,02%
Innovative Ecosystems	Software			9		18			6,21%	4,79%	0,19%	1,19%
Lingotes	Manufacturas			176	358				12,54%	1,42%	1,33%	0,71%
MFE	Media			45.000	17.100	1.900	19.000	236,84%	42,69%	2,10%	8,43%	3,59%
Miquel i Costas	Manufacturas			33	527				2,00%	0,35%	0,12%	0,03%
Naturhouse	Manufacturas			592	1.587	63	1.650	35,88%	22,20%	5,46%	13,00%	4,85%
Pharmamar	Farmacéutica			1.646	2.043				44,09%	1,10%	4,48%	1,93%
Prosegur cash	Servicios a empresas			44.832	40.680	6.678	47.358	94,67%	40,30%	5,59%	9,77%	9,01%
Puig	Retail			16.014	65.826	5.098	70.924	22,58%	5,56%	3,73%	0,95%	0,83%
Tubos Reunidos	Manufacturas			776	638	265	903	85,94%	13,16%	1,11%	0,59%	0,59%

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de la información publicada por los grupos empresariales cotizados en el IBEX 35. Importes expresados en miles de euros.

(1): Porcentaje de gasto reconocido por aplicación de las excepciones sobre el gasto reconocido por amortización del derecho de uso y por intereses del pasivo por arrendamiento (gastos del modelo de NIIF 16).

(2): Porcentaje del gasto reconocido por aplicación de las excepciones sobre el valor del derecho de uso reconocido en el balance de situación.

(3): Peso relativo de los derechos de uso sobre el total de Activos de la entidad.

(4): Estimación de la capitalización de las excepciones sobre el pasivo total. Se mide como la proporción del gasto reconocido por la aplicación de las excepciones multiplicado por 4 veces con relación al valor del pasivo total. El múltiplo de 4 se corresponde con la proporción que en el ejercicio de transición representó el pasivo por arrendamiento reconocido y el gasto por cuota de alquiler previo (en mediana).

(5): Estimación de la capitalización de las excepciones sobre el activo total. Se mide como la proporción del gasto reconocido por la aplicación de las excepciones multiplicado por 4 veces con relación al valor del activo total.

\* Se han incluido exclusivamente las compañías de las que hemos tenido todos los datos para el cálculo. Se reconstruye la capitalización de los arrendamientos de bajo valor y corto plazo utilizando un múltiplo de 4 que puede ser equivalente a la vida útil de los equipos de bajo valor (portátiles, teléfonos, tablets)

Entre los grupos en los que los derechos de uso son una proporción significativa del total del activo, podemos calificar que el empleo de esta figura es relevante en el caso de Adolfo Domínguez. En este grupo, los gastos anuales derivados de las excepciones representan cerca de un 45% del gasto por arrendamiento (amortizaciones del derecho de uso e intereses) y más de un 10% del valor de los derechos de uso.

Elecnor presenta un gasto anual por excepciones de corto plazo o escaso valor muy superior al importe capitalizado como derecho de uso, ya sea porque opta por estructurar sus contratos con mucha flexibilidad (corto plazo) o porque prefiere reducir la complejidad en el caso de los de escaso valor, el efecto es que el impacto en resultados es muy superior a los importes reconocidos en el balance de situación. El impacto en sus activos y en sus pasivos sería del 15,85% y del 20% respectivamente. Otro caso relevante es el de Ezentis. En este grupo, el efecto de capitalizar con estos presupuestos supondría un aumento del 30% del valor del activo y un 21% del pasivo (es un grupo con patrimonio neto negativo).

### 8.3.5. Duración del contrato: plazo el arrendamiento

La información sobre los plazos de los contratos desvela que, en algunos casos, no se cumplen los plazos estimados. En este caso, se da de baja de balance el derecho de uso y el pasivo por arrendamiento y la diferencia se reconoce contra la cuenta de resultados. Cualquier penalización también se reconoce contra la cuenta de resultados.

Es importante destacar que, el plazo del arrendamiento definido en la NIIF 16 debe considerar el plazo no cancelable más el ejercicio de cualquier opción de ampliación, cancelación o compra que se considere "razonablemente cierto" (párrafo 18 de la NIIF 16).

En el caso de Nexfil (2023: 74):

*"Las bajas del ejercicio 2023 se corresponden con los derechos de uso de la nave de San José Pinula (Guatemala) cuyo contrato de alquiler ha sido rescindido. Esto permitirá concentrar así toda la actividad productiva en las instalaciones de Fraijanes con el fin de ser más eficientes en la producción ahorrando costes operativos. El acuerdo alcanzado con el arrendador ha supuesto el pago de una indemnización de dos meses de alquiler."*

En el caso de Edreams (2023: 225) también se observa una reducción del plazo de arrendamiento y no se menciona la necesidad de satisfacer ninguna indemnización:

*"A 31 de marzo de 2024, la disminución de los edificios en arrendamiento corresponde principalmente a la reducción del plazo de arrendamiento para ciertos contratos de arrendamiento de oficinas que ya han finalizado, por lo que se ha dado de baja el coste de los activos asociados por un importe de 4,1 millones de euros, con la correspondiente amortización acumulada de 2,6 millones de euros. Las enajenaciones de instalaciones generales y mobiliario también están relacionadas con la baja en cuentas de los activos asociados de la citada oficina arrendada tras la resolución del contrato."*

Un tercer caso es la descripción de un litigio en la que la entidad informante está reclamando la rescisión de un contrato de arrendamiento en el que opera como arrendataria, sin embargo, la demandada reclama el abono de las cuotas pendientes. Con estos breves apuntes, se observa que la cancelabilidad de las obligaciones es materia de disputa legal (Minor Hotels, 2023: 68):

*"En el marco de un procedimiento judicial en el que la Compañía solicitaba que se declare ajustada a derecho la resolución de un contrato de arrendamiento, la demandada ha contestado solicitando, entre otros, el pago de las rentas dejadas de abonar como consecuencia de la citada resolución, encontrándose actualmente el procedimiento pendiente de celebración de juicio."*

Como los derechos de uso se deben amortizar en el plazo de arrendamiento, cualquier baja en la que el valor neto contable no sea nulo puede estar revelando una de las siguientes situaciones:

- Cancelación anticipada de un contrato (en muchos casos con penalización, que se llevaría directamente a gasto si no estaba previsto).

- Cambio de estimación con relación al plazo (estimación de aplicación de ampliaciones voluntarias derivadas de opciones de plazo). Se estimaba que se renovarían y finalmente no se renuevan.
- “Venta” a un tercero del contrato de arrendamiento (el cual se subroga).
- Subarrendamientos en los que el segundo arrendamiento es financiero.

Por otra parte, la información sobre los plazos y cómo la entidad gestiona sus decisiones sobre las prórrogas son informaciones relevantes. Minor Hotels (2023: 29) recoge una reflexión interesante sobre este tema:

*“En la determinación general de no incorporar la extensión unilateral de los contratos como parte de la duración de los mismos se basa en la experiencia histórica del Grupo. Dichas ventanas de renovación se han utilizado históricamente como ventanas de renegociación, salvo que la situación del mercado fuera claramente favorable para el Grupo. En este sentido, dado que los contratos de alquiler de hoteles normalmente se firman con un primer plazo superior a un ciclo macroeconómico (5 años), nuestra experiencia demuestra que es altamente probable que ocurra algún evento que desconocemos a la fecha de firma del contrato y que pueda afectar significativamente a dicho juicio. Sirvan como ejemplo los atentados sufridos en Europa, en Bruselas o en Niza, así como la propia pandemia de Covid -19 que cambiaron el paradigma económico y afectaron a los marcos de negociación de los alquileres. Asimismo, para determinar el plazo de los contratos de arrendamiento se tiene en cuenta el plazo de recuperación de las inversiones realizadas en el mismo.”*

### 8.3.6. Cuotas variables

La consideración de cuándo debe considerarse la existencia de pagos en sustancia fijos es un tema que genera confusión. El grupo Greenergy (2023: 62) recoge un razonamiento sobre esta cuestión que se fundamenta en una volatilidad significativa en los posibles importes que rodearían a la estimación de la obligación de pago. Siguiendo a AECA (2022), un pago es en esencia fijo cuando la probabilidad de que ocurra es muy elevada, empleando expresiones como que el evento que introduce la variabilidad no tiene apenas la posibilidad auténtica de ocurrir o que el pago probable es la única opción realista de pago a efectuar. No se trata de una cuestión de fiabilidad como de falta de posibilidad de que el pago no suceda.

*“El Grupo para el ejercicio 2023 y 2022 sólo cuenta con un arrendamiento con pagos variables que se corresponde con el parque eólico de Kosten. En el momento inicial se consideró un plazo de 2 años desde la fecha de operación comercial (junio 2021) ya a partir del segundo año, los pagos futuros son variables dependiendo totalmente de la variabilidad de la energía producida, y por tanto no se incluyen en el modelo de capitalización, sino que se reconocerán en la cuenta de resultados, ya que no se pueden estimar con fiabilidad dichos flujos, ya que las estimaciones de producción de energía de parques eólicos realizadas por expertos independientes tienen unas variabilidades de producción de más de un 20% anual, por tanto se ha considerado que no se pueden estimar los flujos de producción con fiabilidad y por tanto el arrendamiento del parque eólico Kosten a partir del segundo año no estaría dentro del alcance de la NIIF 16.”*

Un caso particular de medición de cuotas variables es el que ha dado lugar a una modificación de la NIIF 16 en 2022. En el contexto de transacciones de venta con arrendamiento posterior, en el que este último contuviese cláusulas variables, el vendedor-arrendatario deberá estimar el pago estimado por estas cuotas variables. Minor Hotels (2023: 20) recoge el impacto de esta modificación en los siguientes términos:

#### **“Modificación a la NIIF 16. Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior**

*La aplicación de la modificación a la NIIF 16 relativa a los pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior establece que en estos casos arrendatario/vendedor deberá calcular el pasivo por arrendamiento resultante de dicha operación como el valor actual de todos los pagos derivados del contrato por arrendamiento incluyendo una estimación de aquellos que pudieran considerarse variables; siendo dicho pasivo el que determine la proporción del activo retenido.*

*La aplicación de dicha modificación afectará a todas aquellas operaciones que de venta de activo con arrendamiento posterior realizadas con posterioridad a la implementación de la NIIF 16 el 1 de enero de 2019. El impacto estimado de dicha modificación para el Grupo supondrá un incremento de los derechos de uso de 31 millones de euros, de los pasivos por arrendamiento de 84 millones de euros y de los diferidos de activo de 13 millones de euros y una reducción del patrimonio neto de 40 millones de euros."*

### **8.3.7. Conexión con otras normas**

El análisis de campo realizado ha puesto de manifiesto los siguientes temas que ponen de relieve alguna dificultad.

#### **a. Test de deterioro del derecho de uso**

Los tests de deterioro son una cuestión que ha resultado polémica. La NIC 36.78 expresa lo siguiente: *"Podría ser necesario considerar algunos pasivos reconocidos para determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo. Esto podría ocurrir si la disposición de la citada unidad obligase al comprador a asumir un pasivo. En este caso, el valor razonable menos los costos de disposición (o el flujo de efectivo estimado procedente de la disposición final de su vida útil) de la unidad generadora de efectivo será el precio de venta de los activos de la unidad generadora de efectivo y del pasivo, de forma conjunta, menos los correspondientes a la disposición. Para llevar a cabo una adecuada comparación entre el importe en libros de la unidad generadora de efectivo y si importe recuperable, será preciso deducir el importe en libros del pasivo al calcular tanto el valor en uso de la unidad como su importe en libros."* Este pasaje pone de manifiesto que, en casos como el arrendamiento, el pasivo se considere conjuntamente con el activo a analizar, dado que, en caso de disponerse del activo también deberá hacerlo el pasivo por arrendamiento. Por ora parte, este párrafo se refiere especialmente al cálculo del valor razonable menos costos de disposición y, de manera más circunstancial, al valor recuperable y al valor en uso.

La cuestión se debe a que, considerando el derecho de uso como un activo que forma parte de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE) y dentro de los activos cuyo valor contable es preciso recuperar, el pasivo por arrendamiento puede considerarse como un pasivo financiero, que forma parte de la estructura de financiación y que no interviene en la determinación de los flujos de efectivo; la NIIF 16 aumenta los activos a evaluar, pero también el flujo de efectivo, pues el pago de arrendamiento no se considera una salida de efectivo por operaciones. Alternativamente, si el pasivo por arrendamiento se considera un pasivo operativo, minoraría la inversión en el derecho de uso, por lo que los pagos de devolución de ese pasivo operativo (las cuotas de alquiler) deberían minorar el EBITDA; esta forma de proceder es lo que se denominaría un test de deterioro pre-NIIF 16.

/// TABLA 8 Test de deterioro del derecho de uso

Entidades	Nota
Azkoyen	<i>El test de impairment del ejercicio 2023 de la inversión en Coges, S.p.A. se ha realizado “pre NIIF 16”: (i) considerando los gastos de arrendamiento como menor valor de los flujos de caja para el cálculo del valor de la empresa y, por tanto, (ii) excluyendo los pasivos por arrendamiento según NIIF 16 de la deuda financiera neta. El valor recuperable de los recursos propios es igual al valor de la empresa menos su deuda financiera neta. (Azkoyen, 2023: 41) [la negrita es nuestra]</i>
Grupo DIA	<i>El Grupo realiza el test de deterioro de los activos operativos no corrientes por niveles. En un primer nivel se comprueba el potencial deterioro de valor del inmovilizado material e intangible sujeto a amortización, a nivel de UGE individual (tienda), <b>agregando los activos por derecho de uso procedentes de los contratos de arrendamientos, así como los pasivos financieros derivados de los mismos</b>. Adicionalmente, en el cálculo de los flujos de efectivo asociados a cada UGE, el Grupo ha considerado el pasivo por arrendamiento y no ha considerado por tanto los pagos por arrendamiento como salida de efectivo durante el periodo de vida del activo por derecho de uso, pero sí el impuesto no pagado por la deducción del gasto de arrendamiento. En un segundo nivel, se procede a analizar el potencial deterioro agrupando UGEs a nivel de entidad legal asignando los activos corporativos que sirven a dichos grupos de UGEs (principalmente las sedes corporativas, centros logísticos y las marcas), junto con el fondo de comercio asignado a nivel de entidad legal. Cuando una UGE es objeto de deterioro total de sus activos fijos por tener un valor en uso negativo, el Grupo revalúa el periodo razonablemente cierto del contrato de arrendamiento de la misma, pasando a considerarse un arrendamiento a corto plazo, procediendo a dar de baja el activo por derecho de uso existente y el pasivo financiero asociado a ese activo por derecho de uso. Por otro lado, se dota la provisión por contrato oneroso por los costes asociados a la rescisión del contrato de arrendamiento, tal y como se menciona en el apartado m) provisiones. (Grupo DIA, 2023: 27)</i>
Ebro Foods	<i>La entrada en vigor de la nueva norma sobre arrendamientos (NIIF 16) con efecto 1 de enero de 2019, aunque no tuvo un efecto muy significativo en el Grupo Ebro, supuso determinadas modificaciones a la hora de realizar el test de deterioro a partir de 2019. En concreto, se produjeron los siguientes cambios: * Los valores de contraste se han visto modificados al alza por <b>la consideración de los derechos de uso</b>. * Las proyecciones de la cuenta de resultados y balance también han registrado modificaciones al eliminarse el gasto por arrendamientos que ha sido sustituido por la amortización de los derechos de uso y el gasto financiero correspondiente al nuevo pasivo financiero. * Se han considerado nuevas salidas de caja en los flujos correspondientes a la renovación de los contratos de arrendamiento sujetos a la nueva norma y su incidencia en los periodos proyectados y su valor residual. * Se han ajustado las tasas de descuento de forma que se refleje la nueva situación de mercado asegurándose que los comparables utilizados también siguen la nueva norma. (Ebro Foods, 2023: 301)</i>
Ecoener	<i>En la determinación de los activos asociados a cada UGE el Grupo incorpora al valor neto contable de los activos materiales e intangibles asociados de dicha UGE, los derechos de uso procedentes de los contratos de arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento directamente relacionados no son considerados en la determinación del valor en libros de la UGE. Por todo ello, y para que sea consistente el criterio, en el cálculo de los flujos de efectivo asociados a cada UGE los pagos por arrendamiento asociados a dicho pasivo no son considerados como salida de efectivo. (Ecoener, 2023: 36)</i>
Ezentis	<i>El Grupo ha considerado los impactos de la aplicación de la NIIF 16 en las estimaciones del valor neto de los activos asociados a cada UGE, así como en los flujos de efectivos futuros previstos para las mismas, considerando los activos por derecho de uso en el valor contable de la UGE y el impacto que la norma tiene en la determinación de los flujos operativos, <b>minorando el valor en uso de la UGE por el importe del pasivo por arrendamiento</b>. Estas consideraciones no han tenido un efecto relevante en las conclusiones sobre la existencia de deterioro al cierre del ejercicio 2023. (Ezentis, 2023: 52).</i>
Greenergy	<i>En el caso de que sea necesario realizar la prueba de deterioro correspondiente, debido a la existencia de indicadores de deterioro en la UGE, el Grupo aplica el enfoque de comparar el valor en libros de las UGE, que incluyen los activos sujetos a arrendamiento, y su valor recuperable que se determina utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados. El valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros excluye los pagos por arrendamiento sujetos a la determinación del pasivo por arrendamiento, motivo por el que el pasivo por arrendamiento registrado en el balance consolidado no se deduce del activo por derecho de uso a efectos de la determinación del valor recuperable. (Greenergy, 2023: 32)</i>
Prosegur Cash	<i>Los pasivos por arrendamientos asociados a los derechos de uso se han considerado para determinar el valor contable de las UGE, ya que están relacionados con inmuebles, flota de vehículos blindados y vehículos ligeros con los que el Grupo Cash desarrolla cada una de sus actividades; por lo que, si existiera la posibilidad de vender una UGE, el comprador tendría que adquirir los pasivos mencionados asociados a los derechos de uso.</i>

**b. Derechos de uso como existencias**

Una entidad ha incorporado al valor de las existencias la amortización de los derechos de uso relacionados con el alquiler de terrenos que se van a utilizar para desarrollar una instalación que posteriormente va a ser transferida a un cliente. Por ello, tanto los costes de producción incurridos hasta la fecha de la transmisión como los costes financieros anteriores a la transferencia, siendo el periodo de construcción superior al año, se incorporan al valor del activo (existencias)

**//// TABLA 9** Derechos de uso como existencias

Grupo	Nota
Greenergy	<p><i>Adicionalmente, el Grupo clasifica como existencias la amortización de los activos por derecho de uso y el gasto devengado de los pasivos por arrendamiento financiero relacionados con el alquiler de terrenos incurridos en las etapas iniciales de diseño, desarrollo y construcción de plantas solares y que serán posteriormente vendidos por el Grupo (véase Nota 3.11). Hasta que estas plantas entran en servicio, el Grupo capitaliza el gasto de amortización del activo por derecho de uso como un incremento en el valor en libros de la planta, de acuerdo con la NIC 2. (Greenergy, 2023: 40)</i></p> <p><i>Adicionalmente, el Grupo incluye en el coste de las existencias aquellos activos por derecho de uso correspondientes a los contratos de arrendamiento para el desarrollo y construcción de determinadas plantas que aún se encuentran en construcción, en sus fases iniciales de diseño, desarrollo y que, en base a la NIIF 16, serán vendidas por el Grupo una vez puestas en marcha. (Greenergy, 2023: 62)</i></p> <p><i>Tal y como se indica en la Nota 3.10, en base a la NIIF 16, el Grupo incluye como "Existencias" los activos por derecho de uso de determinadas plantas que aún se encuentran en construcción, en sus fases iniciales de diseño, desarrollo y construcción y que, serán puestas a la venta por el Grupo una vez se pongan en marcha (Nota 10).</i></p>

# 9 Análisis de los requerimientos de revelación exigidos por la NIIF 16 en la información publicada por los grupos empresariales

La NIIF 16 ha incorporado nuevos requerimientos de revelación debido al cambio en el modelo de contabilización.

## 9.1. Inventario de temas complejos a la luz de la encuesta desarrollada por el EFRAG (2024)

La encuesta del EFRAG (2024) a los preparadores, usuarios, auditores y emisores de normas nacionales ha puesto de manifiesto la satisfacción de los usuarios con la información revelada con la NIIF 16. Asimismo, los usuarios señalan espacios de mejora en cuanto a la tasa de descuento, el plazo de arrendamiento y las premisas críticas empleadas, el calendario de amortización y los principales inductores de los pagos variables.

Por su parte, los preparadores han advertido que la revelación de los arrendamientos de bajo valor o de corto plazo limita las ventajas pretendidas con dicha excepción pues incrementan el coste de preparación de la información. Asimismo, también advierten de la dificultad para ofrecer revelaciones sobre los pagos variables.

Finalmente, los auditores y los emisores de normas nacionales no han formulado observaciones en este capítulo.

El análisis de la revelación de información requerida por NIIF 16 se va a desarrollar en varios bloques. Estos son los siguientes:

- Presentación general de la información sobre los arrendamientos
- Revelación sobre los derechos de uso
- Revelación sobre los pasivos por arrendamiento
- Revelación sobre las excepciones al modelo de derecho de uso

## 9.2. Análisis de campo de los grupos no financieros del IBEX 35

### 9.2.1. Presentación general de la información sobre arrendamientos

La NIIF 16.52 permite que la información sobre los derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, que surgen a raíz de los contratos de arrendamiento, se puedan presentar en el balance de situación en un epígrafe independiente o en el epígrafe en el que figuran los activos subyacentes arrendados (propiedades, planta y equipo) para el caso del activo o dentro de los pasivos financieros para los pasivos por arrendamiento.

La información en la Memoria que desarrolla estos activos y pasivos puede situarse o en un epígrafe específico o en la rúbrica a la que se refieren a los activos subyacentes o los pasivos financieros.

El análisis realizado revela que solo 6 grupos de 28 (21,42%) presentan la información incorporada en las mismas rúbricas que el activo subyacente y entre los pasivos financieros (Cuadro 8). El resto de los grupos, 22 sobre 28 (78,58%), utilizan una rúbrica específica de la Memoria para activos o pasivos. La situación más frecuente es un epígrafe con el contenido de ambos con la denominación de "Arrendamientos" o la de "Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento". El segundo caso más frecuente (9 sobre 28, 32,1%) es que la referencia solo sea a los derechos de uso, por lo que la información sobre los pasivos por arrendamiento se incorpora conjuntamente con la de otras obligaciones de la entidad. Finalmente, solo en dos casos se presenta un epígrafe para los derechos de uso y otro epígrafe para los pasivos por arrendamiento.

Una segunda cuestión que se estudia es el tipo de información general sobre arrendamientos que se presenta en la Memoria. La NIIF 16.59.a y la NIIF 16.B48 requieren que la entidad presente el nivel de flexibilidad que aporta el arrendamiento frente a otros mecanismos de control; el tipo de activos que se estén arrendando; la descripción de las cláusulas y restricciones a las que puede estar sujeto el arrendatario como consecuencia del contrato; la sensibilidad a variables clave, así como la exposición a riesgos; las desviaciones que se estén produciendo frente a las prácticas del sector.

//// CUADRO 8 Prácticas de revelación generales. Nota independiente y contenido general

Compañía	Actividad	Impacto en pasivo	Nota independiente (1)	Denominación de la Nota	Descripción (2)
Acciona	Constr. Conces. y Energía	2,77%	d	Arrendamientos	e
Acerinox	Manufacturero	0,40%	d	Activos por derechos de uso (Arrendamientos)	f
ACS	Constr. & Conces.	1,76%	a	Dentro de Inmovilizado Material	f
Aena	Concesiones	0,60%	a	Dentro de Inmovilizado Material	e
Amadeus	Tecnología	2,50%	b	Activos por derechos de uso	f
Arcelor	Manufacturero	2,48%	d	Leases	e
Cellnext	Telecomunicaciones	7,25%	d	Arrendamientos	e
Colonial	Inmobiliaria	0,25%	d	Arrendamientos	e
Enagás	Energía	5,87%	a	Propiedad, planta y equipo	f
Endesa	Energía	2,30%	b	Derechos de uso	e
Ferrovial	Constr. & Conces.	0,69%	d	Derechos de uso por activos en arrendamiento y pasivos asociados	f
Fluidra	Manufacturero	7,95%	b	Activos por derechos de uso	e
Grifols	Farmacéutica	7,46%	d	Arrendamientos	e
IAG	Aerolínea	20,76%	d	Arrendamientos	e
Iberdrola	Energía	2,68%	d	Activos por derechos de uso y Arrendamientos	a, e
Inditex	Retail	29,32%	d	Arrendamientos	a, e

Indra	Ingeniería	2,76%	b	Activos por derechos de uso	e
Logista	Retail	2,53%	a		e
Mapfre	Seguros	0,59%	b	Arrendamientos	e
Meliá	Hotel	33,61%	d	Arrendamientos	e
Naturgy	Energía	4,99%	b	Activos por derechos de uso	e
Redeia	Energía	0,44%	d	Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento	e
Repsol	Energía	7,54%	a		e
Rovi	Farmacéutica	5,33%	a		e
Sacyr	Constr. & Conces.	0,75%	d	Arrendamientos	e
Solaria	Energía	9,39%	b	Derechos de superficie	e
Telefónica	Telecomunicaciones	8,69%	d	Derechos de uso y Arrendamientos	e

↑ (1) Nota independiente en la Memoria. a: No emplea nota independiente; b: Nota independiente para los derechos de uso; c: Nota independiente para los pasivos por arrendamiento; d: Nota independiente para derechos de uso y pasivos por arrendamiento.

(2) Criterios recogidos en la NIIF 16.59.a y B48. a: El arrendamiento ofrece flexibilidad; b: Descripción de las cláusulas y restricciones; c: Sensibilidad a variables clave y exposición a riesgos; d: Desviaciones de las prácticas del sector; e: actividades en las que se emplea el arrendamiento; f: No incluye ningún comentario.

La gran mayoría de las Memorias describe el tipo de activos arrendados (22 sobre 28). Los volúmenes más importantes de arrendamiento corresponden a inmuebles como ya apuntaba AECA (2022: 193), citando datos de la Central de Balances del Banco de España, "Los derechos de uso más importantes corresponden al arrendamiento de terrenos y construcciones, representando el valor de la mediana de estos derechos de uso un 76,5% del total". Tan solo en dos casos se menciona que esta fórmula contractual aporta flexibilidad a la entidad en la gestión de sus bienes de capital (Iberdrola e Inditex). En líneas generales, se puede afirmar que los Grupos son parcos en la información que comunican sobre las decisiones de arrendamiento frente a otras alternativas como la compraventa; así como las variables críticas, las cláusulas y restricciones más relevantes o las desviaciones sobre las prácticas del sector.

## 9.2.2. Revelación sobre los derechos de uso

La NIIF 16 requiere que las entidades revelen el valor de los derechos de uso al cierre del ejercicio distinguiendo según los diversos tipos de activos arrendados (NIIF 16.47.a y NIIF 16.53.j), además de la amortización por tipo de activo arrendado (NIIF 16.53.a). Asimismo, la entidad ha de reflejar las adiciones de derechos de uso (NIIF 16.53.h). Aunque explícitamente no se mencionan las bajas de derechos de uso, al permitir en la NIIF 16.54 el empleo de un formato tabular, las entidades suelen incluir el importe que se da de baja y los traspasos a otras cuentas (exigidos por la NIIF 16.54).

### CUADRO 9 Prácticas de revelación sobre los derechos de uso

Compañía	Impacto en pasivo	Valor contable (1)	Adiciones (2)	Amortización (3)	Traspaso (4)	Baja (valor contable)	Explicación de la baja (5)
Acciona	2,77%	a	a, b, d, e	b	a	32	a, b
Acerinox	0,40%	a	b	b	d	108	c
ACS	1,76%	b, c	a, b	b	d	21.444	c
Aena	0,60%	a	a	b	e	0	d
Amadeus	2,50%	a	a, b	b	e	1.400	b
Arcelor	2,48%	c	c	c	f		e
Cellnext	7,25%	a	c	c	f		e
Colonial	0,25%	a	f	c	f		e
Enagás	5,87%	b	b, d, e	b	f	17.319	e
Endesa	2,30%	b	b	b	d	20.000	b
Ferrovial	0,69%	a	a, b	b	d	(3.000)	e
Fluidra	7,95%	a	a, b	b	d	889	e
Grifols	7,46%	a	a, b	b	d	29.007	e
IAG	20,76%	b	b	b	b	1	e
Iberdrola	2,68%	a	b	b	a	15.000	e
Inditex	29,32%	a	a, b	b	e	196.000	b
Indra	2,76%	a	a, b	b	e	8.584	e
Logista	2,53%	b	b	b	e	798	e
Mapfre	0,59%	b	b	b	e	12.100	e
Meliá	33,61%	a	a, b	a	e		
Naturgy	4,99%	a	a, b	b	e	9	e
Redeia	0,44%	b	b	b	e	2.803	e
Repsol	7,54%	b	a, b	b	e	34.000	e
Rovi	5,33%	b	b	b	e	0	
Sacyr	0,75%	a	b	b	e	7.953	e
Solaria	9,39%	a	a, b	b	e		e
Telefónica	8,69%	a	a, b	b	d	133.000	e

↑ (1) Valor contable del derecho de uso (NIIF 16.47a y NIIF 16.53.j). a: El derecho de uso se presenta en el balance de situación; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: Se realiza una descripción cuantificada.

(2) Adiciones del derecho de uso (NIIF 16.53.h). a: Se realiza un comentario general sobre las adiciones; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: La cuantificación se revela en un párrafo; d: Corresponden a ajustes por inflación entre otros; e: Entre otros, se producen por ampliaciones de contratos; f: No se revelan.

(3) Amortización de los derechos de uso (NIIF 16.53.a). a: Se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: La cuantificación se revela en un párrafo.

(4) Traspaso de los derechos de uso (NIIF 16.54) en miles de euros. a: Traspaso a Activos Disponibles para la Venta; b: Traspaso a Propiedades, planta y equipos; c: Traspaso a Existencias; d: Existen, pero no se describen; e: No existen; f: No se revelan.

(5) Explicación de la baja de derechos de uso. a: Finalización del contrato; b: Cancelación anticipada; c: No explica; d: No existe; e: No se revela.

La presentación de una línea específica en el balance de situación está bastante generalizada tal y como se puede apreciar en el Cuadro 9 (17 sobre 27, 63%). En los casos que no se presenta en el balance de situación, 9 sobre 10, se describe en el cuadro de altas y bajas. En un caso (Arcelor) se realiza una descripción cuantificada del valor de estos derechos de uso.

Las adiciones de derechos de uso se muestran en la tabla de altas y bajas en 23 de 27 casos (85%). En dos casos se realiza un comentario cuantificando los importes. En un par de casos se menciona que las adiciones corresponden a ajustes por inflación o a ampliación de contratos.

La revelación de la amortización del periodo se efectúa a través del cuadro de adiciones y bajas (23 de 27 casos), mientras que en tres casos se revela la amortización en un párrafo. En un caso, una entidad presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de la amortización del ejercicio (Meliá).

En la mitad de los casos que se producen traspasos a otros epígrafes, estos no se explican a qué otra partida. De las 27 compañías analizadas, en 13 de ellas, el cuadro de altas y bajas no contiene la rúbrica de "Traspasos", por lo que no existe (48%). Por su parte, sólo en 3 casos de 14 se identifica a dónde se traspasan (uno a Propiedades, planta y Equipos y dos a Activos no financieros disponibles para la venta). En 4 casos de 14, el grupo no revela nada al respecto (28,6% de los grupos en los que existen).

Finalmente, un tema que se ha analizado es las bajas de derechos de uso. Anteriormente, se han comentado las motivaciones que pueden dar lugar a esta reducción del derecho de uso, distinta a la amortización del activo por el transcurso del contrato. Algunos importes pueden ser significativos. En cuatro casos, la explicación aportada es que obedecen a cancelaciones anticipadas de los contratos. No hemos observado comentarios si la contrapartida de esa baja del derecho de uso es el pasivo por arrendamiento o, por el contrario, es íntegramente la cuenta de pérdidas y ganancias porque la entidad tenga que hacer frente al compromiso contractual, representado por el pasivo por arrendamiento. En un gran número de casos (18 sobre 27), la entidad no añade ninguna explicación a las bajas reflejadas en el cuadro de altas y bajas o bien es que no existen.

### 9.2.3. Revelación sobre los pasivos por arrendamiento

La NIIF 16 requiere que las entidades presenten separadamente los pasivos por arrendamientos de otros pasivos de la entidad. Sin embargo, la NIIF 16.46.b) permite que, si no se presentan separadamente, se revele en qué líneas figuran dichos pasivos por arrendamiento. El análisis, recogido en los Cuadros 10 y 11, pone de manifiesto que en 14 casos de 27 (51,9%), los pasivos por arrendamiento se presentan de forma independiente en el Balance de situación. En 12 casos de los 27 (44,4%), se revela en la nota de derechos de uso o en la de pasivos por arrendamiento. Hay un caso en el que no hemos encontrado ni el pasivo por arrendamiento ni su revelación, existiendo derecho de uso.

La información sobre los vencimientos es muy heterogénea. En 14 casos de 27 (51,9%), se utiliza el valor descontado para mostrar los vencimientos en los siguientes años. En 5 casos (18,5%) se muestra el valor bruto de los pagos a efectuar, sin actualizar, sin mostrar el importe agregado del descuento. En 5 casos (18,5%), los vencimientos se revelan por el valor bruto de los pagos a realizar y, de manera agregada, se muestra el valor del descuento atribuible a dichos pagos futuros.

El gasto por intereses se muestra con una descripción cuantificada en la Memoria (22 de 27 casos). En 3 casos se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias (Meliá y Redeia) y en un tercer caso se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias y con una descripción cuantificada en la Memoria (Cellnext). Solo en 2 casos ni se presenta ni se revela esta información.

//// CUADRO 10 Prácticas de revelación sobre los pasivos por arrendamiento: plazos e intereses

Compañía	Impacto en pasivo	Pasivos s/ plazo (1)	Vencimientos (2)	Gastos intereses (3)	Plazos medios (4)	Tasas de descuento (5)
Acciona	2,77%	a	c	b	c	c
Acerinox	0,40%	b	a	b	c	d
ACS	1,76%	a	a	b	c	d
Aena	0,60%	b	a	b	c	d
Amadeus	2,50%	b	a	b	c	d
Arcelor	2,48%	b	b	b	c	d
Cellnext	7,25%	a	b	a	b	d
Colonial	0,25%	a	e	b	a	d
Enagás	5,87%	e	c	c	c	d
Endesa	2,30%	b	a	b	c	d
Ferrovial	0,69%	a	a	b	c	d
Fluidra	7,95%	a	a	b	c	d
Grífols	7,46%	a	c	b	c	d
IAG	20,76%	b	e	b	c	d
Iberdrola	2,68%	a	c	b	c	d
Inditex	29,32%	a	b	b	c	b
Indra	2,76%	b	c	b	a	d
Logista	2,53%	b	a	b	a	d
Mapfre	0,59%	b	a	b	a	a
Meliá	33,61%	a	a	a	a	a
Naturgy	4,99%	a	a	b	c	a
Redeia	0,44%	b	a	a	c	d
Repsol	7,54%	b	b	b	c	d
Rovi	5,33%	b	a	b	b	d
Sacyr	0,75%	a	e	c	b	d
Solaria	9,39%	a	b	b	c	a
Telefónica	8,69%	a	a	b	c	d

- ↑ (1) Presentación y clasificación de pasivos por arrendamiento (NIIF 16. 47b). a: El pasivo por arrendamiento se presenta en el balance de situación; b: Se revela en la nota de derechos de uso en la de pasivos por arrendamiento; c: se revela en otros pasajes; d: No se revela.
- (2) Revelación del valor de los vencimientos de los pasivos (NIIF 16.58). a: Se revelan por el importe descontado; b: Se revela el valor bruto, sin restar intereses; c: Se revela el valor bruto por plazo y, en conjunto, el descuento por intereses; d: Se revelan agregados con otros pasivos; e: No se revelan.
- (3) Presentación y revelación del gasto por intereses (NIIF 16.49). a: Se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias; b: Se revelan mediante una descripción cuantificada; c: No se revelan ni se presentan.
- (4) Revelación de los plazos medios. a: Se revelan plazos medios en conjunto; b: Se revelan plazos medios según el tipo de bienes arrendados; c: No se revelan los plazos medios.
- (5) Revelación de las tasas de descuento. a: Se revela la tasa de descuento media; b: Se revelan las tasas descuento por áreas geográficas; c: Se revelan solo las asociadas a arrendamientos financieros; d: No se revela.

Adicionalmente, algunos grupos describen los plazos medios y las tasas de descuento aplicadas. Los plazos medios se muestran en 8 de 27 casos (29,6%), de los cuales en 3 casos se distingue por tipo de activos y en 5 casos se realiza de manera agregada. En cuanto a las tasas de descuento, 6 grupos muestran estas tasas de descuento aplicadas; 4 de ellas lo hacen de manera agregada. En 1 caso se distingue por áreas geográficas y en otro solo se muestra esta información para los arrendamientos financieros.

La NIIF 16 exige la revelación de las cuotas variables, las opciones de plazo, las garantías de valor residual. Tal y como se puede observar en el Cuadro 11, la revelación de las cuotas variables no refe-

renciadas a índices suele centrarse en el importe satisfecho en el ejercicio (10 casos de 27). Solo en 1 caso se realiza una estimación de los importes futuros a satisfacer por este concepto (Arcelor). En 11 casos no se realiza ningún tipo de revelación (40,7%). En 6 casos se indica que no son significativos los pagos variables (22%).

#### /// CUADRO 11 Prácticas de revelación sobre los pasivos por arrendamiento: cláusulas y pagos

Compañía	Impacto en pasivo	Gasto variable (1)	Opciones y garantías (2)	Arrendamientos no iniciados (3)	Convenants (4)	Pagos (5)
Acciona	2,77%	b, d	d	b	d	a
Acerinox	0,40%	f	e	c	d	b
ACS	1,76%	e	e	c	d	a
Aena	0,60%	f	e	c	d	b
Amadeus	2,50%	f	e	a	d	a
Arcelor	2,48%	a, b, c	a	a	c	a
Cellnext	7,25%	b	e	c	c	a
Colonial	0,25%	f	e	c	c	c
Enagás	5,87%	f	e	c	d	b
Endesa	2,30%	b	e	c	d	c
Ferrovial	0,69%	f	e	c	d	b
Fluidra	7,95%	f	e	c	d	a
Grifols	7,46%	f	e	c	d	a
IAG	20,76%	b	a, c	a	d	a
Iberdrola	2,68%	a, b	e	c	d	a
Inditex	29,32%	a, b	e	b	c	a
Indra	2,76%	e	e	c	c	a
Logista	2,53%	e	e	c	c	a
Mapfre	0,59%	e	e	c	d	c
Meliá	33,61%	a, b	e	c	d	a
Naturgy	4,99%	e	c	c	d	c
Redeia	0,44%	f	e	c	d	b
Repsol	7,54%	b	a	a	d	b
Rovi	5,33%	f	e	c	d	c
Sacyr	0,75%	f	e	c	d	c
Solaria	9,39%	e	d	c	d	a
Telefónica	8,69%	b	e	c	d	a

↑ (1) Revelación de los gastos por cuotas variables no referenciadas a índices, según exige la NIIF 16.53.e) y 59.b.i). a: Se realiza un comentario general; b: Se revela la cuantía de los pagos efectuados por este concepto; c: Se revela una estimación del impacto futuro; d: Se explican las razones para su uso, su magnitud relativa, las variables clave de las que dependen y cómo se espera que varíen dichas variables; e: No existen pagos variables que sean significativos; f: No se revelan.

(2) Revelaciones de las opciones de plazo y las garantías de valor residual, tal y como exige la NIIF 16.59.b.ii). a: Se revela una estimación del impacto futuro; b: Se revelan los importes garantizados; c: Las razones para emplear opciones y valores residuales, la magnitud relativa de estos importes, la preponderancia de las opciones que no se consideraron en la medición de los pasivos por arrendamiento, la magnitud de la exposición al valor residual y la naturaleza de los activos subyacentes para los que se proporcionan esas garantías; d: No existen garantías de valor residual que sean significativas; e: No se mencionan.

(3) Arrendamientos no iniciados según exige la NIIF 16.59.b.iv). a: Se revela la cuantificación de estos contratos; b: No existen contratos en esta situación que sean significativos; c: No se mencionan.

(4) Descripción de los covenants, tal y como requiere la NIIF 16.59.c). a: Descripción general; b: Descripción concreta; c: No existen que sean significativos; d: No se mencionan.

(5) Presentación y revelación de los pagos por arrendamiento en el periodo. a: Se presentan en el estado de flujos de efectivo; b: Se revelan con una descripción cuantificada; c: No se revela ni se presenta.

Por su parte, respecto a las opciones de plazo solo existen dos menciones a las razones que justifican su empleo y 1 caso que recoge el importe estimado a satisfacer en el futuro por este concepto (IAG).

La información sobre contratos de arrendamiento firmados y no iniciados, posiblemente porque no es una situación frecuente y significativa, apenas aparece en las Memorias de los grupos no financieros del IBEX 35. En 4 casos de 27 se menciona y se cuantifican. Por otra parte, no se ha encontrado ningún caso realiza comentario alguno sobre *covenants* vinculados a los contratos de arrendamiento.

Finalmente, la mayoría de los grupos presenta en el estado flujos de efectivo el importe satisfecho, en concepto de principal, por cuotas de arrendamiento (55,6%). En 6 casos (22,2%), se revela la información sobre estos pagos por arrendamiento en una nota de la Memoria. En otros 6 casos, no se presentan ni revelan los pagos por arrendamiento.

#### 9.2.4. Revelación sobre las excepciones al modelo de derecho de uso

La NIIF 16 permite que las entidades que firmen contratos de arrendamiento por un plazo inferior al año y sobre activos de escaso valor puedan estar exentas de aplicar el modelo de capitalización de los derechos de uso.

#### //// CUADRO 12 Prácticas de revelación sobre la excepción de bajo valor o corto plazo

Compañía	Actividad	Impacto en pasivo	Arrendamientos de bajo valor (1)	Arrendamientos de corto plazo (2)
Acciona	Constr. Conces. y Energía	2,77%	b	b
Acerinox	Manufacturero	0,40%	b	b
ACS	Constr. & Conces.	1,76%	b	b
Aena	Concesiones	0,60%	d	d
Amadeus	Tecnología	2,50%	d	d
Arcelor	Manufacturero	2,48%	a	a
Cellnext	Telecomunicaciones	7,25%	a	d
Colonial	Inmobiliaria	0,25%	d	d
Enagás	Energía	5,87%	b	b
Endesa	Energía	2,30%	a	a
Ferrovial	Constr. & Conces.	0,69%	b	b
Fluidra	Manufacturero	7,95%	d	d
Grifols	Farmacéutica	7,46%	a	a
IAG	Aerolínea	20,76%	d	a
Iberdrola	Energía	2,68%	d	a
Inditex	Retail	29,32%	a	d
Indra	Ingeniería	2,76%	a	a
Logista	Retail	2,53%	b	b
Mapfre	Seguros	0,59%	b	b
Meliá	Hotel	33,61%	a	a
Naturgy	Energía	4,99%	d	d
Redeia	Energía	0,44%	d	d
Repsol	Energía	7,54%	b	b
Rovi	Farmacéutica	5,33%	d	d
Sacyr	Constr. & Conces.	0,75%	d	d
Solaria	Energía	9,39%	d	d
Telefónica	Telecomunicaciones	8,69%	a	a

↑ (1) Revelación sobre los arrendamientos acogidos a la excepción de escaso valor (NIIF 16.53.d). a: Se revela el importe; b: Se revela el importe agregado a la otra excepción para los arrendamientos a corto plazo; c: Se agrega a otros importes; d: No se revela el importe de estos arrendamientos.

(2) Revelación sobre los arrendamientos acogidos a la excepción de escaso valor (NIIF 16.53.c). a: Se revela el importe; b: Se revela el importe agregado a la otra excepción para los arrendamientos de escaso valor; c: Se agrega a otros importes; d: No se revela el importe de estos arrendamientos.

En ese caso, se deben revelar los importes satisfechos por este concepto (Cuadro 12). La revelación de los gastos por arrendamiento de bajo valor y a corto plazo se realiza en 15 casos de 27. En 8 casos se muestra el importe correspondiente a arrendamientos de bajo valor (29,6%) y en otros 8 casos el importe de los arrendamientos a corto plazo (29,6%). En 11 casos no se revela la información sobre estos arrendamientos (40,7%).

En los grupos en los que los arrendamientos son más importantes, se realiza la revelación individualizada por cada tipo de excepción.

### **9.3. Análisis de campo de los grupos no financieros del mercado continuo que no pertenecen al IBEX 35**

En este apartado se presenta la revisión de las memorias de los grupos cotizados en el mercado continuo que no se corresponden con entidades cotizadas en el IBEX 35. Todas las entidades son no financieras. El conjunto completo que hemos analizado son 68 grupos sin bien en algún caso, la información ha sido insuficiente para poder realizar el análisis.

En este análisis, se observa cómo aún se mantiene la terminología de arrendamiento financiero y operativo en algunos grupos cotizados cuando se están refiriendo a la contabilidad del arrendatario, lo cual constituye un anclaje que procede de la normativa contable anterior.

#### **9.3.1. Presentación general de la información sobre arrendamientos**

En líneas generales, tal y como se presenta en el Cuadro 13, los grupos del mercado continuo que no pertenecen al IBEX 35 presentan una nota separada para revelar la información sobre los arrendamientos (59,1%). En la mayor parte de los casos, esta nota aborda tanto información sobre los activos (derechos de uso) como sobre los pasivos por arrendamiento (71,8% con una nota que recoge de ambos frente a un 28,2% en la que se recoge la información de los derechos de uso y en otro epígrafe la de los pasivos por arrendamiento).

La descripción general que se realiza de los contratos incluye información para conocer qué bienes están siendo arrendados. En algunos casos puntuales, de entidades con fuerte impacto de este tipo de contratos, se menciona la flexibilidad que ofrecen los contratos (Minor Hotels y AMREST), así como la sensibilidad a variables clave (Minor Hotels). El 77,3% de los grupos analizados describen el tipo de activos que están siendo alquilados, incluyéndose entre ellos todos los que experimentan un impacto significativo.

## /// CUADRO 13 Prácticas de revelación generales. Nota independiente y contenido general (1ª parte)

Compañías	Actividad	Impacto en pasivo	Nota independiente (1)	Denominación de la Nota	Descripción (2)
A3 Media	Medios de comunicación	0,46%	d	Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamientos	e
Adolfo Domínguez	Consumo	31,75%	d	Derechos de uso	e
AEDAS Homes	Inmobiliario	0,05%	a	Inmovilizado material	e
Airbus	Transporte	1,38%	a	Propiedades, planta y equipos	e
Airtificial Intelligence	Software	1,91%	a	Activos intangibles	e
Alantra Partners	Asesoramiento	22,39%	a	Inmovilizado material	e
Almirall	Farmacéuticos	4,13%	d	Activos por derecho de uso	e
Amper	Tecnología	3,05%	a	Activos intangibles	f
AMREST	Ocio	36,69%	d	Pasivos por arrendamiento	a, e
APERAM	Manufacturas	3,62%	d	Leases	e
APPLUS	Servicios profesionales	10,40%	d	Leases	e
ATRYs Health	Salud	9,85%	b	Derechos de uso	e
AUDAX	Energía	1,87%	a	Activos intangibles	f
CAF	Manufacturas	2,12%	a	Inmovilizado material y activos por derecho de uso	e
Azkoyen	Manufacturas	8,15%	d	Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento	e
Bodegas Riojanas	Alimentación	3,47%	a	Activos intangibles y derechos de uso	e
Borges	Alimentación	8,53%	b	Activos por derechos de uso	e
CIE Automotive	Manufacturas	2,04%	a	Inmovilizado material e intangible	e
Clínica Baivera	Salud	51,82%	d	Arrendamientos	e
DIA	Distribución	15,92%	d	Arrendamientos	e
Dominion	Consultoría	2,19%	a	Inmovilizado material	e
Duro Felguera	Ingeniería	0,21%	a	Inmovilizado material	f
Ebro Foods	Alimentación	3,61%	b	Activos por derecho de uso	e
Ecoener	Energía	2,14%	d	Arrendamientos	e
Edreams	Ocio	0,68%	b	Inmovilizado material	e
Elecnor	Ingeniería	1,56%	d	Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos	e
Ence	Alimentación	4,19%	d	Activos por derecho de uso	e
Ercros	Manufacturas	2,89%	b	Inmovilizado material	e
Ezentis	Ingeniería	3,00%	b	Otros activos intangibles y derechos de uso	e
Faes Pharma	Farmacéutica	5,86%	b	Inmovilizado material	f
FCC	Construcción	4,11%	d	Arrendamientos	e
GAM	Servicios a empresas	25,93%	d	Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento	e
Gestamp	Manufacturas	41,97%	a	Inmovilizado material	e
Greenenergy	Energía	5,84%	d	Arrendamientos	e
Grupo San José	Construcción	0,62%	a	Ingresos y gastos	f
Grupo Libertas 7	Inmobiliaria	2,88%	a	Activos intangibles	f
Inmobiliaria del Sur	Inmobiliaria	0,08%	d	Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento	e

↑ (1) Nota independiente en la Memoria. a: No emplea nota independiente; b: Nota independiente para los derechos de uso; c: Nota independiente para los pasivos por arrendamiento; d: Nota independiente para derechos de uso y pasivos por arrendamiento.

(2) Criterios recogidos en la NIIF 16.59.a y B48. a: El arrendamiento ofrece flexibilidad; b: Descripción de las cláusulas y restricciones; c: Sensibilidad a variables clave y exposición a riesgos; d: Desviaciones de las prácticas del sector; e: actividades en las que se emplea el arrendamiento; f: No incluye ningún comentario.

/// CUADRO 13 Prácticas de revelación generales. Nota independiente y contenido general (2ª parte)

Compañías	Actividad	Impacto en pasivo	Nota independiente (1)	Denominación de la Nota	Descripción (2)
Innovative Ecosystems	Software	0,81%	d	Arrendamientos	e
Laboratorios Reig Jofre	Farmacéutica	11,68%	a	Inmovilizado material	e
Lingotes	Manufacturas	2,65%	a	Inmovilizado material	f
MFE	Media	5,25%	a	Non current assets	e
Minor Hotels	Hoteles	61,35%	d	Arrendamientos	a, c, e
Miquel i Costas	Manufacturas	1,02%	a	Inmovilizado material	e
Montebalito	Inmobiliaria	1,15%	d	Derechos de uso // Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar	f
Naturhouse	Manufacturas	17,29%	d	Arrendamientos	e
Neinor Homes	Inmobiliaria	0,64%	b	Derechos de uso	f
Nextil	Manufacturas	12,09%	d	Arrendamientos	e
Nicolás Correa	Manufacturas	1,27%	d	Derechos de uso // Pasivos por arrendamientos	e
NYSESA	Inmobiliaria	3,94%	b	Arrendamientos operativos	f
OHLA	Construcción	2,34%	a	Inmovilizado material	e
Nueva Pescanova	Alimentación	0,71%	a	Normas de valoración	f
Pharmamar	Farmacéutica	2,59%	b	Activos por derechos de uso	f
PRIM	Inmobiliaria	9,11%	a	Inmovilizado material	e
PRISA	Media	4,65%	a	Inmovilizado material	e
Prosegur cash	Servicios a empresas	6,44%	d	Derechos de uso y pasivos por arrendamiento	e
Puig	Retail	4,65%	d	Arrendamientos	e
Soltec	Energía	3,94%	d	Arrendamientos	e
Squirrel Media	Media	2,76%	a	Activos por derecho de uso	e
Talgo	Transporte	0,38%	a	Activos intangibles	f
Técnicas Reunidas	Ingeniería	1,09%	b	Derechos de uso sobre activos en alquiler	e
Tubacex	Manufacturas	3,04%	a	Inmovilizado material	e
Tubos Reunidos	Manufacturas	1,20%	d	Derechos de uso	e
Urbas	Ingeniería	1,23%	a	Deuda financiera	f
Vidrala	Manufacturas	3,61%	a	Activos intangibles	e
Viscofán	Manufacturas	2,57%	d	Derechos de uso	e
Vocento	Media	11,13%	d	Derechos de uso sobre bienes en alquiler y pasivos por arrendamiento	e

↑ (1) Nota independiente en la Memoria. a: No emplea nota independiente; b: Nota independiente para los derechos de uso; c: Nota independiente para los pasivos por arrendamiento; d: Nota independiente para derechos de uso y pasivos por arrendamiento.

(2) Criterios recogidos en la NIIF 16.59.a y B48. a: El arrendamiento ofrece flexibilidad; b. Descripción de las cláusulas y restricciones; c: Sensibilidad a variables clave y exposición a riesgos; d: Desviaciones de las prácticas del sector; e: actividades en las que se emplea el arrendamiento; f: No incluye ningún comentario.

### 9.3.2. Revelación sobre los derechos de uso

El 48,5% de los grupos cotizados informa sobre el valor contable de los derechos de uso en el balance de situación, frente a un 45,5% que describe este valor contable en el cuadro de adiciones y bajas de la Memoria. En algunos casos puntuales se revela este valor mediante una frase en la Memoria (Cuadro 14).

Sin embargo, la amortización suele informarse en la Memoria; normalmente incluida en la tabla de adiciones y bajas mencionada. Por su parte, las adiciones no se revelan en la Memoria en el 10,6% de los casos.

//// CUADRO 14 Prácticas de revelación sobre los derechos de uso (1ª parte)

Compañía	Impacto en pasivo	Valor contable (1)	Adiciones (2)	Amortización (3)	Traspaso (4)	Baja (valor contable)	Explicación de la baja (5)
A3 Media	0,46%	a	a, d	b	e	0	
Adolfo Domínguez	31,75%	a	a, b	b, c	e	363	c
AEDAS Homes	0,05%	b	a	b			
Airbus	1,38%	b	b	b		30.000	e
Airtificial Intelligence	1,91%	b	b	b	e	2.221	a, b
Alantra Partners	22,39%	b	b	b	e	6.964	b
Almirall	4,13%	a	a, b	b	e	0	e
Amper	3,05%	b	b	b	e		
AMREST	36,69%	a	a, b	b	e	2.000	e
APERAM	3,62%	b	b	b	e	0	d
APPLUS	10,40%	a	f	b	e		d
ATRYs Health	9,85%	a	a, b	b	a, b		d
AUDAX	1,87%	b	b	b	e		d
CAF	2,12%	b	b	b	e		d
Azkoyen	8,15%	b	b	b	e		d
Bodegas Riojanas	3,47%	a	b	b	e	0	d
Borges	8,53%	a	b	b	e	38	d
CIE Automotive	2,04%	b	b	b	e	533	d
Clínica Baivera	51,82%	b	b	b	e	1.630	d
DIA	15,92%	a	a	a, b	a	49.660	d
Dominion	2,19%	b	b	b	e	5.997	d
Duro Felguera	0,21%	c	f		e		e
Ebro Foods	3,61%	a	b	b	g	443	d
Ecoener	2,14%	a	b	b	e	0	d
Edreams	0,68%	b	b, e	c	e	1.438	b
Elecnor	1,56%	a	b	b	a	411	d
Ence	4,19%	b	b	b	e	636	d
Ercros	2,89%	a	f		e		d
Ezentis	3,00%	a	b	b	d	0	d
Faes Pharma	5,86%	b	c	c	e		d
FCC	4,11%	b	b	b	e		d
GAM	25,93%	b	b	b	b	2.288	d
Gestamp	41,97%	b	b	b	e	4.831	d
Greenenergy	5,84%	a	b	b	e		d
Grupo San José	0,62%	b	b	b	c	4.675	d
Grupo Libertas 7	2,88%	c	f		e		d
Inmobiliaria del Sur	0,08%	a	b	b	e		d

↑ (1) Valor contable del derecho de uso (NIIF 16.47.a y NIIF 16.53.j). a: El derecho de uso se presenta en el balance de situación; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: Se realiza una descripción cuantificada.

(2) Adiciones del derecho de uso (NIIF 16.53.h). a: Se realiza un comentario general sobre las adiciones; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: La cuantificación se revela en un párrafo; d: Corresponden a ajustes por inflación entre otros; e: Entre otros, se producen por ampliaciones de contratos; f: No se revelan.

(3) Amortización de los derechos de uso (NIIF 16.53.a). a: Se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: La cuantificación se revela en un párrafo.

(4) Traspaso de los derechos de uso (NIIF 16.54) en miles de euros. a: Traspaso a Activos Disponibles para la Venta; b: Traspaso a Propiedades, planta y equipos; c: Traspaso a Existencias; d: Existen, pero no se describen; e: No existen; f: No se revelan.

(5) Explicación de la baja de derechos de uso. a: Finalización del contrato; b: Cancelación anticipada; c: No explica; d: No existe; e: No se revela.

Las bajas de elementos arrendados con valor contable son frecuentes. En 6 casos, que representan un 9,1%, estas bajas son por cancelación anticipada de los contratos.

**//// CUADRO 14 Prácticas de revelación sobre los derechos de uso (2ª parte)**

Compañía	Impacto en pasivo	Valor contable (1)	Adiciones (2)	Amortización (3)	Traspaso (4)	Baja (valor contable)	Explicación de la baja (5)
Innovative Ecosystems	0,81%	a	b	b	e	734	b
Laboratorios Reig Jofre	11,68%	b	b	b	e	5.167	d
Lingotes	2,65%	b	c	c	e		d
MFE	5,25%	b	b	b	e		d
Minor Hotels	61,35%	a	b	a	e	0	d
Miquel i Costas	1,02%	b	b	b	e	251	d
Montebalito	1,15%	b	b	b	e	0	d
Naturhouse	17,29%	b	b	b	e	2.862	d
Neinor Homes	0,64%	a	b	b	e		d
Nextil	12,09%	b	b	b	e		b
Nicolás Correa	1,27%	a	b	b	e	5	b
NYSESA	3,94%	c	f		e		d
OHLA	2,34%	b	b	b	e	6.251	d
Nueva Pescanova	0,71%	a	f	b	e		d
Pharmamar	2,59%	a	b	b	e	651	d
PRIM	9,11%	a	b	b	e	162	d
PRISA	4,65%	b	b	b	e	1.378	a
Prosegur cash	6,44%	a	b	b	b	4.959	d
Puig	4,65%	a	b	b	e	9.334	d
Soltec	3,94%	a	b	b	e	511	d
Squirrel Media	2,76%	a	b	b	e	1.653	a
Talgo	0,38%	b	b	b	e	0	a
Técnicas Reunidas	1,09%	a	b	b	e	0	a
Tubacex	3,04%	b	b	b	e	0	a
Tubos Reunidos	1,20%	a	b	b	e	0	a
Urbas	1,23%	c	f		f		d
Vidrala	3,61%	a	b	b	f		d
Viscofán	2,57%	a	b	a	g	201	d
Vocento	11,13%	a	b	b	e		d

↑ (1) Valor contable del derecho de uso (NIIF 16.47a y NIIF 16.53.j). a: El derecho de uso se presenta en el balance de situación; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: Se realiza una descripción cuantificada.

(2) Adiciones del derecho de uso (NIIF 16.53.h). a: Se realiza un comentario general sobre las adiciones; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: La cuantificación se revela en un párrafo; d: Corresponden a ajustes por inflación entre otros; e: Entre otros, se producen por ampliaciones de contratos; f: No se revelan.

(3) Amortización de los derechos de uso (NIIF 16.53.a). a: Se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias; b: Se revela en el cuadro de adiciones y bajas; c: La cuantificación se revela en un párrafo.

(4) Traspaso de los derechos de uso (NIIF 16.54) en miles de euros. a: Traspaso a Activos Disponibles para la Venta; b: Traspaso a Propiedades, planta y equipos; c: Traspaso a Existencias; d: Existen, pero no se describen; e: No existen; f: No se revelan; g: Se traspasan entre elementos de los derechos de uso.

(5) Explicación de la baja de derechos de uso. a: Finalización del contrato; b: Cancelación anticipada; c: No explica; d: No existe; e: No se revela.

### 9.3.3. Revelación sobre los pasivos por arrendamiento

El Cuadro 15 muestra que la presentación de la información sobre los pasivos en el balance de situación es elevada (40,9% de los casos) y, cuando no sucede así, la información se está revelando en la memoria, lo que tiene lugar en el 57,6% de los casos. La NIIF 7 exige presentar la información de los pagos futuros. Esta se presenta por su valor descontado en 35 casos (53%), mientras que en 17 casos (25,8%) estos pagos aparecen sin actualizar. En 3 casos, la información sobre el descuento se presenta agrupada.

//// CUADRO 15 Prácticas de revelación sobre los pasivos por arrendamiento: plazos e intereses (1ª parte)

Compañía	Impacto en pasivo	Pasivos s/ plazo (1)	Vencimientos (2)	Gastos intereses (3)	Plazos medios (4)	Tasas de descuento (5)
A3 Media	0,46%	a	a	b	c	d
Adolfo Domínguez	31,75%	a	a	b	c	d
AEDAS Homes	0,05%	b	a	b	c	d
Airbus	1,38%	b	b	c	a	d
Airtificial Intelligence	1,91%	b	a	c	c	a
Alantra Partners	22,39%	b	a	c	a	a
Almirall	4,13%	a	a	c	a	d
Amper	3,05%	b	e	c	c	d
AMREST	36,69%	a	c	b	b	d
APERAM	3,62%	b	a	b	c	d
APPLUS	10,40%	a	b	b	c	d
ATRYs Health	9,85%	a	b	b	a	d
AUDAX	1,87%	a	a	c	c	a
CAF	2,12%	e	e	b	a	d
Azkoyen	8,15%	b	b	b	b	b
Bodegas Riojanas	3,47%	b	a	b	c	a
Borges	8,53%	a	a	b	c	d
CIE Automotive	2,04%	b	d	b	b	b
Clínica Baivera	51,82%	b	b	b	b	a
DIA	15,92%	a	a	a, b	b	b
Dominion	2,19%	b	d	b	c	d
Duro Felguera	0,21%	b	d	c	c	d
Ebro Foods	3,61%	b	a	b	c	d
Ecoener	2,14%	a	a	a	c	b
Edreams	0,68%	b	c	b	c	d
Elecnor	1,56%	a	a	b	c	a
Ence	4,19%	b	b	b	c	b
Ercros	2,89%	a	a	c	c	d
Ezentis	3,00%	a	b	b	c	b
Faes Pharma	5,86%	a	b	c	c	d
FCC	4,11%	b	a	b	c	d
GAM	25,93%	b	a	b	b	b
Gestamp	41,97%	b	a	b	c	d
Greenenergy	5,84%	a	a	c	b	d
Grupo San José	0,62%	b	b	b	c	a
Grupo Libertas 7	2,88%	b	d	c	c	a
Inmobiliaria del Sur	0,08%	a	b	b	a	a

- ↑ (1) Presentación y clasificación de pasivos por arrendamiento (NIIF 16. 47b). a: El pasivo por arrendamiento se presenta en el balance de situación; b: Se revela en la nota de derechos de uso o en la de pasivos por arrendamiento; c: se revela en la nota de gestión de riesgos y de capital; d: No se revela.
- (2) Revelación del valor de los vencimientos de los pasivos (NIIF 16.58). a: Se revelan por el importe descontado; b: Se revela el valor bruto, sin restar intereses; c: Se revela el valor bruto por plazo y, en conjunto, el descuento por intereses; d: Se revelan agregados con otros pasivos; e: No se revelan.
- (3) Presentación y revelación del gasto por intereses (NIIF 16.49). a: Se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias; b: Se revelan mediante una descripción cuantificada; c: No se revelan ni se presentan.
- (4) Revelación de los plazos medios. a: Se revelan plazos medios en conjunto; b: Se revelan plazos medios según el tipo de bienes arrendados; c: No se revelan los plazos medios.
- (5) Revelación de las tasas de descuento. a: Se revela la tasa de descuento media; b: Se revelan las tasas descuento por áreas geográficas; c: Se revelan solo las asociadas a arrendamientos financieros; d: No se revela.

## /// CUADRO 15 Prácticas de revelación sobre los pasivos por arrendamiento: plazos e intereses (2ª parte)

Compañía	Impacto en pasivo	Pasivos s/ plazo (1)	Vencimientos (2)	Gastos intereses (3)	Plazos medios (4)	Tasas de descuento (5)
Innovative Ecosystems	0,81%	b	a	b	c	b
Laboratorios Reig Jofre	11,68%	a	b	c	c	d
Lingotes	2,65%	a	a	c	c	d
MFE	5,25%	b	e	c	c	d
Minor Hotels	61,35%	a	b	a	c	d
Miquel i Costas	1,02%	b	e	c	c	d
Montebalito	1,15%	a	b	c	c	d
Naturhouse	17,29%	b	a	b	b	b
Neinor Homes	0,64%	b	e	c	c	d
Nextil	12,09%	a	a	b	c	d
Nicolás Correa	1,27%	a	c	c	c	d
NYSESA	3,94%	b	a	c	c	d
OHLA	2,34%	b	a	b	c	a
Nueva Pescanova	0,71%	c	e	b	c	d
Pharmamar	2,59%	a	e	b	c	d
PRIM	9,11%	b	a, b	c	c	d
PRISA	4,65%	b	a	b	c	d
Prosegur cash	6,44%	a	a	b	a	b
Puig	4,65%	b	a	b	b	d
Soltec	3,94%	b	b	b	b	b
Squirrel Media	2,76%	b		c	a	d
Talgo	0,38%	b	a		c	d
Técnicas Reunidas	1,09%	a	a	b	c	d
Tubacex	3,04%	b	e	c	b	d
Tubos Reunidos	1,20%	b		b	c	d
Urbas	1,23%	b	d	c	c	d
Vidrala	3,61%	b	d	b	c	d
Viscofán	2,57%	a	a	c	c	d
Vocento	11,13%	a	a	b	b	d

↑ (1) Presentación y clasificación de pasivos por arrendamiento (NIIF 16. 47b). a: El pasivo por arrendamiento se presenta en el balance de situación; b: Se revela en la nota de derechos de uso o en la de pasivos por arrendamiento; c: se revela en la nota de gestión de riesgos y de capital; d: No se revela.

(2) Revelación del valor de los pasivos (NIIF 16.58). a: Se revelan por el importe descontado; b: Se revela el valor bruto, sin restar intereses; c: Se revela el valor bruto por plazo y, en conjunto, el descuento por intereses; d: Se revelan agregados con otros pasivos; e: No se revelan.

(3) Presentación y revelación del gasto por intereses (NIIF 16.49). a: Se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias; b: Se revelan mediante una descripción cuantificada; c: No se revelan ni se presentan.

(4) Revelación de los plazos medios. a: Se revelan plazos medios en conjunto; b: Se revelan plazos medios según el tipo de bienes arrendados; c: No se revelan los plazos medios.

(5) Revelación de las tasas de descuento. a: Se revela la tasa de descuento media; b: Se revelan las tasas descuento por áreas geográficas; c: Se revelan solo las asociadas a arrendamientos financieros; d: No se revela.

La información sobre los intereses devengados por los contratos de arrendamiento se suele revelar principalmente en la memoria, incluyéndose como una información en un párrafo o mediante una tabla que recoge los impactos de los arrendamientos en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el 36,4% de los casos no se ha localizado la información sobre los intereses del periodo.

Dos aspectos no exigidos por la normativa, pero sobre los que existe una revelación frecuente, son los plazos y las tasas de descuento. En el 30,3% de los casos se presenta información sobre los plazos medios y, en alguno de los casos, distinguiendo por tipología de bienes arrendados. En el caso de las tasas de descuento, en un 31,9% se revela la tasa de descuento media y, en algunos casos (16,7% del total), esta tasa es desglosada por geografías, porque el contexto económico es distinto, y en algún caso, por duración de los arrendamientos. Un ejemplo de revelación de tasas distinguiendo por plazos y geografías es la que ofrece Prosegur Cash (2023: 40)

*“Las tasas medias de descuento incrementales, de los principales países afectados por esta norma, utilizadas para el cálculo del valor actual de los derechos de uso y pasivos por arrendamiento reconocidos han sido las siguientes:*

	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años
Alemania	4,20%	3,88%	3,75%
Brasil	13,50%	12,32%	12,39%
Perú	7,33%	7,39%	7,66%
Argentina	99,68%	82,18%	55,93%
Colombia	11,10%	11,41%	11,76%
Chile	8,65%	7,83%	7,11%
España	6,00%	5,80%	4,89%

El Cuadro 16 profundiza en las condiciones de los contratos. En líneas generales, los pagos variables no son muy frecuentes; de hecho, un 60,6% de los casos no los menciona y en un 27,3% se indica que no existen o se afirma que no son significativos. En algunos casos, se realiza un comentario general, en otros se revela el importe satisfecho por este concepto y en dos casos se efectúa una estimación de los pagos futuros (Inmobiliaria del Sur y Minor Hotels).

La información sobre las opciones de plazo es escasa. Alguna práctica en este tema es relevante como la de Edreams que explica cómo gestionan las opciones de plazo.

*“Los contratos de arrendamiento de las oficinas del Grupo incluyen opciones de extensión y terminación, que proporcionan flexibilidad al Grupo. El Grupo tiene opciones de terminación con preaviso de entre 3 y 6 meses.*

*El Grupo ha incluido en la medición del pasivo por arrendamiento los flujos de efectivo futuros por los periodos que estima que mantendrá dichos contratos de arrendamiento. Sin embargo, para algunos de los contratos de arrendamiento, el Grupo tiene opciones de extensión por períodos adicionales, que son potestad exclusiva del Grupo, en cualquier momento. Estas opciones no se han considerado en el valor del pasivo por arrendamiento dado que el Grupo no tiene la certeza razonable de ejercitar dichas opciones, cuyos flujos futuros serían 2,3 millones de euros (no descontados).*

*La disminución del total de pasivos por arrendamiento a 31 de marzo de 2024 se debe principalmente a la reducción del plazo de arrendamiento para ciertos contratos de arrendamiento de oficinas que ya han finalizado por importe de 1,4 millones de euros, los pagos realizados durante el ejercicio por 2,8 millones de euros, compensado con las modificaciones consideradas para ciertos contratos de arrendamiento de oficinas por importe de 0,5 millones de euros, el arrendamiento del nuevo hardware informático por importe de 1,2 millones de euros y el devengo de intereses por 0,3 millones de euros” (Edreams, 2023: 59).*

En los casos de DIA y AMREST, los grupos explican las razones para utilizar estas cláusulas. Por su parte, las garantías de valor residual apenas se mencionan (84,8%) y cuando lo hacen es para afirmar que no existen (9,1%).

Por su parte, la información sobre *covenants* en los contratos es escasa (en el 90% de los casos no se menciona nada al respecto), probablemente porque no existen y en un caso existe y se cuantifica (Minor Hotels).

Finalmente, en el 27,3% de los casos se presenta la información sobre los pagos por arrendamiento en el estado de flujos de efectivo, siendo lo más habitual revelar estos pagos en la memoria (36,4%).

## //// CUADRO 16 Prácticas de revelación sobre los pasivos por arrendamiento: cláusulas y pagos (1ª parte)

Compañía	Impacto en pasivo	Gasto variable (1)	Opciones y garantías (2)	Arrendamientos no iniciados (3)	Convenants (4)	Pagos (5)
A3 Media	0,46%	f	e	c	d	a, b
Adolfo Domínguez	31,75%	a, b	e	c	d	a
AEDAS Homes	0,05%	f	e	c	d	b
Airbus	1,38%	e	e	c	d	c
Airtificial Intelligence	1,91%	f	e	c	d	c
Alantra Partners	22,39%	f	e	c	d	b
Almirall	4,13%	e	e	c	c	a
Amper	3,05%	f	e	c	d	c
AMREST	36,69%	a, b	c	c	d	a
APERAM	3,62%	f	e	c	d	b
APPLUS	10,40%	f	e	c	d	a
ATRYs Health	9,85%	f	e	c	d	c
AUDAX	1,87%	f	e	c	d	c
CAF	2,12%	f	e	c	d	c
Azkoyen	8,15%	e	e	c	d	a
Bodegas Riojanas	3,47%	e	d	c	d	b
Borges	8,53%	b	e	c	c	b
CIE Automotive	2,04%	f	e	c	d	b
Clínica Baivera	51,82%	f	e	c	d	a
DIA	15,92%	e	c	c	d	a
Dominion	2,19%	f	e	c	d	a
Duro Felguera	0,21%	f	e	c	d	c
Ebro Foods	3,61%	e	e	c	d	b
Ecoener	2,14%	b	e	c	d	a
Edreams	0,68%	e	a	c	d	b
Elecnor	1,56%	f	e	c	d	a
Ence	4,19%	a	e	c	d	b
Ercros	2,89%	f	e	c	d	a
Ezentis	3,00%	f	e	c	d	b
Faes Pharma	5,86%	f	c	c	d	c
FCC	4,11%	e	d	c	d	b
GAM	25,93%	e	e	c	d	b
Gestamp	41,97%	f	e	c	d	c
Greenenergy	5,84%	a	e	b	d	a
Grupo San José	0,62%	e	d	c	d	c
Grupo Libertas 7	2,88%	f	e	c	d	c
Inmobiliaria del Sur	0,08%	c	e	c	d	b

- ↑ (1) Revelación de los gastos por cuotas variables no referenciadas a índices, según exige la NIIF 16.53.e) y 59.b.i). a: Se realiza un comentario general; b: Se revela la cuantía de los pagos efectuados por este concepto; c: Se revela una estimación del impacto futuro; d: Se explican las razones para su uso, su magnitud relativa, las variables clave de las que dependen y cómo se espera que varíen dichas variables; e: No existen pagos variables que sean significativos; f: No se revelan.
- (2) Revelaciones de las opciones de plazo y las garantías de valor residual, tal y como exige la NIIF 16.59.b.ii). a: Se revela una estimación del impacto futuro; b: Se revelan los importes garantizados; c: Las razones para emplear opciones y valores residuales, la magnitud relativa de estos importes, la preponderancia de las opciones que no se consideraron en la medición de los pasivos por arrendamiento, la magnitud de la exposición al valor residual y la naturaleza de los activos subyacentes para los que se proporcionan esas garantías; d: No existen garantías de valor residual que sean significativos; e: No se mencionan.
- (3) Arrendamientos no iniciados según exige la NIIF 16.59.b.iv). a: Se revela la cuantificación de estos contratos; b: No existen contratos en esta situación que sean significativos; c: No se mencionan.
- (4) Descripción de los covenants, tal y como requiere la NIIF 16.59.c). a: Descripción general; b: Descripción concreta; c: No existen que sean significativos; d: No se mencionan.
- (5) Presentación y revelación de los pagos por arrendamiento en el periodo. a: Se presentan en el estado de flujos de efectivo; b: Se revelan con una descripción cuantificada; c: No se revela ni se presenta.

## /// CUADRO 16 Prácticas de revelación sobre los pasivos por arrendamiento: cláusulas y pagos (2ª parte)

Compañía	Impacto en pasivo	Gasto variable (1)	Opciones y garantías (2)	Arrendamientos no iniciados (3)	Convenants (4)	Pagos (5)
Innovative Ecosystems	0,81%	f	d	b	c	b
Laboratorios Reig Jofre	11,68%	f	e	c	d	c
Lingotes	2,65%	e	e	c	d	c
MFE	5,25%	f	e	c	d	c
Minor Hotels	61,35%	c	d	a	c	a
Miquel i Costas	1,02%	f	e	c	d	c
Montebalito	1,15%	f	e	c	d	c
Naturhouse	17,29%	e	e	c	d	b
Neinor Homes	0,64%	e	e	c	d	c
Nextil	12,09%	f	e	c	d	b
Nicolás Correa	1,27%	f	e	c	d	c
NYSESA	3,94%	f	e	c	d	
OHLA	2,34%	f	e	c	d	b
Nueva Pescanova	0,71%	f	e	c	d	b
Pharmamar	2,59%	e	e	c	c	b
PRIM	9,11%	f	e	c	d	
PRISA	4,65%	e	d	b	d	b
Prosegur cash	6,44%	f	e	c	d	a
Puig	4,65%	f	e	b	d	a
Soltec	3,94%	e	e	c	d	b
Squirrel Media	2,76%	f	e	c	d	b
Talgo	0,38%	f	e	c	d	
Técnicas Reunidas	1,09%	f	e	c	d	a
Tubacex	3,04%	f	e	c	d	
Tubos Reunidos	1,20%	f	e	c	d	b
Urbas	1,23%	f	e	c	d	
Vidrala	3,61%	f	e	c	d	b
Viscofán	2,57%	e	e	c	d	a
Vocento	11,13%	e	e	b	c	a

- ↑ (1) Revelación de los gastos por cuotas variables no referenciadas a índices, según exige la NIIF 16.53.e) y 59.b.i). a: Se realiza un comentario general; b: Se revela la cuantía de los pagos efectuados por este concepto; c: Se revela una estimación del impacto futuro; d: Se explican las razones para su uso, su magnitud relativa, las variables clave de las que dependen y cómo se espera que varíen dichas variables; e: No existen pagos variables que sean significativos; f: No se revelan.
- (2) Revelaciones de las opciones de plazo y las garantías de valor residual, tal y como exige la NIIF 16.59.b.ii). a: Se revela una estimación del impacto futuro; b: Se revelan los importes garantizados; c: Las razones para emplear opciones y valores residuales, la magnitud relativa de estos importes, la preponderancia de las opciones que no se consideraron en la medición de los pasivos por arrendamiento, la magnitud de la exposición al valor residual y la naturaleza de los activos subyacentes para los que se proporcionan esas garantías; d: No existen garantías de valor residual que sean significativos; e: No se mencionan.
- (3) Arrendamientos no iniciados según exige la NIIF 16.59.b.iv). a: Se revela la cuantificación de estos contratos; b: No existen contratos en esta situación que sean significativos; c: No se mencionan.
- (4) Descripción de los covenants, tal y como requiere la NIIF 16.59.c). a: Descripción general; b: Descripción concreta; c: No existen que sean significativos; d: No se mencionan.
- (5) Presentación y revelación de los pagos por arrendamiento en el periodo. a: Se presentan en el estado de flujos de efectivo; b: Se revelan con una descripción cuantificada; c: No se revela ni se presenta.

### 9.3.4. Revelación sobre las excepciones al modelo de derecho de uso

Las excepciones al modelo de derecho de uso, tal y como prevé la NIIF 16, se emplean con frecuencia (Cuadro 17).

/// CUADRO 17 Prácticas de revelación sobre la excepción de bajo valor o corto plazo (1ª parte)

Compañía	Actividad	Impacto en pasivo	Arrendamientos de bajo valor (1)	Arrendamientos de corto plazo (2)
A3 Media	Medios de comunicación	0,46%	d	a
Adolfo Domínguez	Consumo	31,75%	b	b
AEDAS Homes	Inmobiliario	0,05%	b	b
Airbus	Transporte	1,38%	d	d
Airtificial Intelligence	Software	1,91%	d	d
Alantra Partners	Asesoramiento	22,39%	b	b
Almirall	Farmacéuticos	4,13%	c	c
Amper	Tecnología	3,05%	a	a
AMREST	Ocio	36,69%	a	a
APERAM	Manufacturas	3,62%	a	a
APPLUS	Servicios profesionales	10,40%	c	c
ATRYs Health	Salud	9,85%	b	b
AUDAX	Energía	1,87%	c	c
CAF	Manufacturas	2,12%	b	b
Azkoyen	Manufacturas	8,15%	a	a
Bodegas Riojanas	Alimentación	3,47%	b	b
Borges	Alimentación	8,53%	d	a
CIE Automotive	Manufacturas	2,04%	d	d
Clínica Baivera	Salud	51,82%	b	b
DIA	Distribución	15,92%	a	a
Dominion	Consultoría	2,19%	b	b
Duro Felguera	Ingeniería	0,21%	d	d
Ebro Foods	Alimentación	3,61%	a, e	a
Ecoener	Energía	2,14%	b	b
Edreams	Ocio	0,68%		
Elecnor	Ingeniería	1,56%	d	a
Ence	Alimentación	4,19%		c
Ercros	Manufacturas	2,89%	b	b
Ezentis	Ingeniería	3,00%	b	b
Faes Pharma	Farmacéutica	5,86%	c	c
FCC	Construcción	4,11%	a	a
GAM	Servicios a empresas	25,93%	a	b
Gestamp	Manufacturas	41,97%	b	b
Greenenergy	Energía	5,84%	b	b
Grupo San José	Construcción	0,62%	a	a
Grupo Libertas 7	Inmobiliaria	2,88%	b	b
Inmobiliaria del Sur	Inmobiliaria	0,08%	b	b

↑ (1) Revelación sobre los arrendamientos acogidos a la excepción de escaso valor (NIIF 16.53.d). a: Se revela el importe; b: Se revela el importe agregado a la otra excepción para los arrendamientos a corto plazo; c: Se agrega a otros importes; d: No se revela el importe de estos arrendamientos; e: Estimación del valor futuro.

(2) Revelación sobre los arrendamientos acogidos a la excepción de escaso valor (NIIF 16.53.c). a: Se revela el importe; b: Se revela el importe agregado a la otra excepción para los arrendamientos de escaso valor; c: Se agrega a otros importes; d: No se revela el importe de estos arrendamientos.

Normalmente, la información cuantitativa suele aparecer agregada para ambas excepciones (53-54,5%) y, en ocasiones, con otros conceptos ligados a arrendamientos y cánones. La información aparece separada para cada excepción en un 15,2% para el caso de los arrendamientos de escaso valor y un 16,7% en el de los arrendamientos de corto plazo. En algunos casos puntuales, se presenta el impacto futuro de los contratos de escaso valor (Ebro Foods, NYESA, Pharmamar y Prosegur Cash).

**//// CUADRO 17 Prácticas de revelación sobre la excepción de bajo valor o corto plazo (2ª parte)**

Compañía	Actividad	Impacto en pasivo	Arrendamientos de bajo valor (1)	Arrendamientos de corto plazo (2)
Innovative Ecosystems	Software	0,81%	b	b
Laboratorios Reig Jofre	Farmacéutica	11,68%	b	b
Lingotes	Manufacturas	2,65%	b	b
MFE	Media	5,25%	b	b
Minor Hotels	Hoteles	61,35%	b	b
Miquel i Costas	Manufacturas	1,02%	b	b
Montebalito	Inmobiliaria	1,15%	c	c
Naturhouse	Manufacturas	17,29%	b	b
Neinor Homes	Inmobiliaria	0,64%	b	b
Nextil	Manufacturas	12,09%		
Nicolás Correa	Manufacturas	1,27%	b	b
NYSESA	Inmobiliaria	3,94%	b, e	b, e
OHLA	Construcción	2,34%		
Nueva Pescanova	Alimentación	0,71%	b	b
Pharmamar	Farmacéutica	2,59%	b, e	b, e
PRIM	Inmobiliaria	9,11%	b	b
PRISA	Media	4,65%	a	
Prosegur cash	Servicios a empresas	6,44%	b, e	b, e
Puig	Retail	4,65%	b	b
Soltec	Energía	3,94%	c	c
Squirrel Media	Media	2,76%	c	c
Talgo	Transporte	0,38%	b	b
Técnicas Reunidas	Ingeniería	1,09%		
Tubacex	Manufacturas	3,04%	b	b
Tubos Reunidos	Manufacturas	1,20%	b	b
Urbas	Ingeniería	1,23%	b	b
Vidrala	Manufacturas	3,61%		
Viscofán	Manufacturas	2,57%	b	b
Vocento	Media	11,13%		

↑ (1) Revelación sobre los arrendamientos acogidos a la excepción de escaso valor (NIIF 16.53.d). a: Se revela el importe; b: Se revela el importe agregado a la otra excepción para los arrendamientos a corto plazo; c: Se agrega a otros importes; d: No se revela el importe de estos arrendamientos; e: Estimación del valor futuro.

(2) Revelación sobre los arrendamientos acogidos a la excepción de escaso valor (NIIF 16.53.c). a: Se revela el importe; b: Se revela el importe agregado a la otra excepción para los arrendamientos de escaso valor; c: Se agrega a otros importes; d: No se revela el importe de estos arrendamientos.

# 10 La NIIF 16 y las Medidas Alternativas del Rendimiento

La dirección de la entidad emplea Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) para comunicar a los inversores su visión de cómo se interpreta el negocio. Por ello, además de una conciliación con las cifras contables reconocidas en los estados financieros, los administradores deben presentar una explicación de la relevancia de estas MAR. La NIIF 16 ha supuesto un cambio importante y estas medidas han servido para comunicar a los inversores la deuda y la generación de EBITDA con la normativa precedente y con la NIIF 16.

La NIIF 16 afecta a tres parámetros clave de las cuentas anuales y que pueden tener su incidencia en ciertas medidas alternativas de rendimiento muy utilizadas. Estas son el resultado de explotación, el activo operativo y el pasivo, pudiendo afectar al EBITDA y la Deuda neta, así como a ratios de rendimiento como el ROA.

Por una parte, el impacto sobre el EBITDA se produce porque el antiguo arrendamiento operativo deja de considerarse un gasto operativo y pasa a ser calificado como una inversión con el pago aplazado. Este parámetro se suele presentar de acuerdo con la NIIF 16.

Por otra parte, el aplazamiento supone un incremento del pasivo de la entidad que no es propiamente un pasivo por la consecución de nuevos fondos para la entidad; es un pasivo afecto a la adquisición de un activo no corriente. El tratamiento debería ser similar al que se les concede a las deudas con suministradores de activos no corrientes operativos. El arrendamiento supondría la adquisición del derecho a usar un activo no monetario con financiación espontánea que, al ser a largo plazo, se calcula por su valor actual.

La principal duda surge sobre la consideración de este pasivo como parte de la deuda neta. La reciente aprobada NIIF 18 sitúa a estos pasivos en una línea diferente a los pasivos que suponen la consecución de efectivo para la entidad. Si el concepto de deuda neta se circunscribe a los pasivos bancarios o a la financiación obtenida mediante emisiones en el mercado menos el efectivo, el pasivo por arrendamientos quedaría excluido.

Desde el punto de vista de la consistencia con la información financiera, la NIIF 16 supone una alteración en estas métricas que, individualmente, es importante pero que combinadas reflejan la capacidad de la entidad para devolver su deuda neta. La NIIF 16 implica un aumento del EBITDA y no supondría el aumento del pasivo por arrendamiento como deuda neta.

La presentación de la ratio de Deuda neta/EBITDA, en perspectiva temporal, obligaría a diversos ajustes:

- 1.- Mantener los conceptos anteriores a la NIIF 16, excluir el pasivo por arrendamiento y restar al EBITDA, según NIIF 16, las cuotas de alquiler satisfechas que, en NIC 17, se consideraban gasto de explotación.
- 2.- Utilizar los conceptos de la NIIF 16, pero incluir el pasivo por arrendamiento entre los componentes de la deuda neta.

Una de las dificultades asociadas a los modelos de valoración ya fue indicada por AECA (2022: 195) y es que los modelos de valoración por múltiplos se obtienen para cada tipo de actividad o sector según observaciones de los precios de transacciones en el mercado de valores. En estos, las compañías preparan sus estados financieros consolidados bajo NIIF, por lo que los múltiplos se definen inicialmente con parámetros NIIF, si posteriormente se desean aplicar a compañías cuya información financiera está obtenida con criterios distintos a los NIIF el modelo de múltiplos puede conducir a errores.

#### /// CUADRO 18 Medidas Alternativas de Rendimiento

Compañía	Actividad	Impacto en pasivo	Deuda Neta (1)	EBITDA (2)	Flujo de caja de explotación (3)	Ratio de cobertura (4)
Acciona	Constr. Conces. y Energía	2,77%	c	a	a	a
Acerinox	Manufacturero	0,40%	b	a	a	<b>b</b>
ACS	Constr. & Conces.	1,76%	a	a	b	<b>b</b>
Aena	Concesiones	0,60%	a	a	a	a
Amadeus	Tecnología	2,50%	b	a	a	<b>b</b>
Arcelor	Manufacturero	2,48%	a	a	a	
Cellnext	Telecomunicaciones	7,25%	a	b	b	<b>c</b>
Colonial	Inmobiliaria	0,25%	b	b		
Enagás	Energía	5,87%	a	a	a	a
Endesa	Energía	2,30%	a	a	a	a
Ferrovial	Constr. & Conces.	0,69%	b	a	a	<b>b</b>
Fluidra	Manufacturero	7,95%	c	a	c	a
Grífols	Farmacéutica	7,46%	b	b	a	d
IAG	Aerolínea	20,76%	a	a	a	a
Iberdrola	Energía	2,68%	a	a	a	a
Inditex	Retail	29,32%	b	a		
Indra	Ingeniería	2,76%	b	a	a	<b>b</b>
Logista	Retail	2,53%	a	a		a
Meliá	Hotel	33,61%	a	a		a
Naturgy	Energía	4,99%	a	a	a	a
Redeia	Energía	0,44%	b	a	a	<b>b</b>
Repsol	Energía	7,54%	a	a	c	
Rovi	Farmacéutica	5,33%	a	a	a	a
Sacyr	Constr. & Conces.	0,75%	b	a		
Solaria	Energía	9,39%	a	a		
Telefónica	Telecomunicaciones	8,69%	c	a	c	

↑ (1) Medidas alternativas de rendimiento (Deuda neta o bruta). a: La deuda neta incluye los pasivos por arrendamiento; b: La deuda neta excluye los pasivos por arrendamiento; c: Se revela la deuda neta incluyendo y excluyendo los pasivos por arrendamientos.

(2) Medidas alternativas de rendimiento (EBITDA). a: Se obtiene tal y como se obtendría aplicando la NIIF 16 (excluye la amortización de derechos de uso y los intereses por pasivos por arrendamiento); b: Se corrigen las cifras de NIIF 16 para que se obtenga un EBITDA equivalente al que se obtendría con la NIC 17; c: Se realizan ambos cálculos, con NIIF 16 y con NIC 17.

(3) Medidas alternativas de rendimiento (Flujo de caja de explotación). a: Se obtiene tal y como se obtendría aplicando la NIIF 16; b: Se corrigen las cifras de NIIF 16 para que se obtenga un EBITDA equivalente al que se obtendría con la NIC 17; c: Se realizan ambos cálculos, con NIIF 16 y con NIC 17.

(4) Medidas alternativas de rendimiento (Ratio de cobertura: Deuda neta/EBITDA). a: Se obtiene tal y como se obtendría aplicando la NIIF 16; b: No se incluye la cifra de pasivos por arrendamiento, pero el EBITDA se calcula con los criterios de la NIIF 16; c: Se incluyen los pasivos por arrendamientos en la deuda neta, pero se calcula el EBITDA según NIC 17; d: No se aplica NIIF 16, corrigiéndose el EBITDA y excluyendo los pasivos por arrendamiento de la cifra de deuda neta.

Con relación al tratamiento del pasivo por arrendamiento como parte del concepto de deuda financiera, el estudio de la información mostrada en los informes de gestión y las cuentas anuales consolidadas de los grupos cotizados (excluido el sector financiero y seguros) revela que en 9 de los 26 casos estudiados, el pasivo por arrendamiento no se considera parte de la métrica alternativa a las consideradas en las Normas Internacionales de Información Financiera, denominada "deuda financiera bruta o neta" (Cuadro 18). En otros 3 casos, la incluyen como parte de esa deuda bruta, pero también excluyéndola.

En el segmento de grupos pertenecientes al mercado continuo (Cuadro 19), el 31,8% de estos considera el pasivo por arrendamientos dentro del concepto de deuda financiera, bruta o neta, mientras que otro 31,8% excluye los pasivos por arrendamiento de este concepto. En un 10,6%, calculan el importe tanto incluyéndolo como excluyéndolo. En un 25,8% no ha sido posible determinar o no se ha calculado esta magnitud de deuda financiera bruta o neta.

/// CUADRO 19 Medidas Alternativas de Rendimiento en grupos del mercado continuo (1ª Parte)

Compañía	Actividad	Impacto en pasivo	Deuda Neta (1)	EBITDA (2)	Flujo de caja de explotación (3)	Ratio de cobertura (4)
A3 Media	Medios de comunicación	0,46%		a		
Adolfo Domínguez	Consumo	31,75%	b	a		
AEDAS Homes	Inmobiliario	0,05%	a	a		
Airbus	Transporte	1,38%				
Airtificial Intelligence	Software	1,91%	a	a		a
Alantra Partners	Asesoramiento	22,39%				
Almirall	Farmacéuticos	4,13%	b	a		b
Amper	Tecnología	3,05%				
AMREST	Ocio	36,69%	b	b		d
APERAM	Manufacturas	3,62%	a	a		a
APPLUS	Servicios profesionales	10,40%	b	a	a	b
ATRYs Health	Salud	9,85%	b	a	a	b
AUDAX	Energía	1,87%	c	a		
CAF	Manufacturas	2,12%	b	a	a	b
Azkoyen	Manufacturas	8,15%	a	a	a	
Bodegas Riojanas	Alimentación	3,47%	b	a		
Borges	Alimentación	8,53%	a	a		
CIE Automotive	Manufacturas	2,04%	b	a	b	
Clínica Baivera	Salud	51,82%	b	a		
DIA	Distribución	15,92%	c	c		
Dominion	Consultoría	2,19%	b	a		
Duro Felguera	Ingeniería	0,21%		a		
Ebro Foods	Alimentación	3,61%	a	a		
Ecoener	Energía	2,14%	a	a		a
Edreams	Ocio	0,68%	a	a		
Elecnor	Ingeniería	1,56%	b	b		d
Ence	Alimentación	4,19%		a		
Ercros	Manufacturas	2,89%	a	a		a
Ezentis	Ingeniería	3,00%	a			
Faes Pharma	Farmacéutica	5,86%	a	a		
FCC	Construcción	4,11%	a	a		
GAM	Servicios a empresas	25,93%	c	a		
Gestamp	Manufacturas	41,97%	c	c		a, d
Greenenergy	Energía	5,84%	a	a		
Grupo San José	Construcción	0,62%	a	a		
Grupo Libertas 7	Inmobiliaria	2,88%	b			
Inmobiliaria del Sur	Inmobiliaria	0,08%				

↑ (1) Medidas alternativas de rendimiento (Deuda neta o bruta). a: La deuda neta incluye los pasivos por arrendamiento; b: La deuda neta excluye los pasivos por arrendamiento; c: Se revela la deuda neta incluyendo y excluyendo los pasivos por arrendamientos.

(2) Medidas alternativas de rendimiento (EBITDA). a: Se obtiene tal y como se obtendría aplicando la NIIF 16 (excluye la amortización de derechos de uso y los intereses por pasivos por arrendamiento); b: Se corrigen las cifras de NIIF 16 para que se obtenga un EBITDA equivalente al que se obtendría con la NIC 17; c: Se realizan ambos cálculos, con NIIF 16 y con NIC 17.

Por lo que se refiere al EBITDA, un 60,6% de grupos utiliza las cifras extraídas sin corregir los efectos de la NIIF 16, lo cual supone un incremento de esta magnitud frente a la normativa anterior. En un 6,1% de los casos, los grupos determinan el EBITDA según la normativa previa a la NIIF 16, cuando lo relacionan con las deudas y en otro 6,1% presentan ambos cálculos, tanto bajo NIIF 16 como con NIC 17.

**/// CUADRO 19 Medidas Alternativas de Rendimiento en grupos del mercado continuo (2ª Parte)**

Compañía	Actividad	Impacto en pasivo	Deuda Neta (1)	EBITDA (2)
Innovative Ecosystems	Software	0,81%		
Laboratorios Reig Jofre	Farmacéutica	11,68%		
Lingotes	Manufacturas	2,65%		
MFE	Media	5,25%		
Minor Hotels	Hoteles	61,35%	a	c
Miquel i Costas	Manufacturas	1,02%		
Montebalito	Inmobiliaria	1,15%	b	a
Naturhouse	Manufacturas	17,29%		
Neinor Homes	Inmobiliaria	0,64%		
Nextil	Manufacturas	12,09%		
Nicolás Correa	Manufacturas	1,27%	a	a
NYSEA	Inmobiliaria	3,94%		
OHLA	Construcción	2,34%	b	a
Nueva Pescanova	Alimentación	0,71%	a	a
Pharmamar	Farmacéutica	2,59%	b	a
PRIM	Inmobiliaria	9,11%	a	a
PRISA	Media	4,65%	b	a
Prosegur cash	Servicios a empresas	6,44%	c	a
Puig	Retail	4,65%	a	b
Soltec	Energía	3,94%	b	a
Squirrel Media	Media	2,76%	b	a
Talgo	Transporte	0,38%	a	a
Técnicas Reunidas	Ingeniería	1,09%	b	
Tubacex	Manufacturas	3,04%	b	a
Tubos Reunidos	Manufacturas	1,20%		
Urbas	Ingeniería	1,23%	a	
Vidrala	Manufacturas	3,61%	b	b
Viscofán	Manufacturas	2,57%	c	a
Vocento	Media	11,13%	c	c

↑ (1) Medidas alternativas de rendimiento (Deuda neta o bruta). a: La deuda neta incluye los pasivos por arrendamiento; b: La deuda neta excluye los pasivos por arrendamiento; c: Se revela la deuda neta incluyendo y excluyendo los pasivos por arrendamientos.

(2) Medidas alternativas de rendimiento (EBITDA). a: Se obtiene tal y como se obtendría aplicando la NIIF 16 (excluye la amortización de derechos de uso y los intereses por pasivos por arrendamiento); b: Se corrigen las cifras de NIIF 16 para que se obtenga un EBITDA equivalente al que se obtendría con la NIC 17; c: Se realizan ambos cálculos, con NIIF 16 y con NIC 17.

# 11 La opinión de los usuarios

La opinión de los usuarios hay que diferenciarla en función de cuál es el uso que realizan de la información. La normativa de arrendamientos afecta, por una parte, a las evaluaciones que realizan los analistas de crédito cuando toman la decisión de concesión de crédito o *pricing* de este. Por otra parte, la NIIF 16 también puede afectar a las decisiones de los analistas de inversión, debido al efecto de la norma sobre la cifra de EBITDA. Es más, como apunta AECA (2022), este efecto puede ser relevante en determinados sectores cuando se construyan modelos de valoración por múltiplos basados en EBITDA que se apliquen acriticamente para valorar compañías que no formulan bajo la NIIF 16.

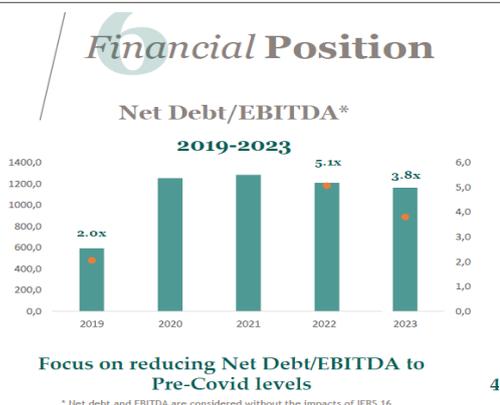
En este caso de los arrendamientos, un enfoque para estudiar qué información es relevante para los analistas es observar cómo presentan los grupos la información a estos en las presentaciones de resultados periódicos. Como se puede observar en la Tabla 10, es frecuente entre las entidades en las que la NIIF 16 ha tenido un impacto más significativo, que se haga alguna corrección a las cifras obtenidas según NIIF 16. Tan sólo en IAG no se ha observado ningún tipo de ajuste, aunque sí una llamada a que las cifras anteriores a 2019 no aplicaban la NIIF 16.

**//// TABLA 10 Referencias a la exclusión de la NIIF 16 en el cálculo de algún parámetro en las Presentaciones a analistas de algunas entidades cotizadas**

Entidad	Fuente		
Inditex (presentación de resultados 2023) <sup>9</sup>	Flujos generados		
	Millones de €		
	<b>2023</b>	2022	
	Flujos generados*	6.991	5.722
	Variación del circulante	(56)	(669)
	Caja generada por las operaciones	6.934	5.053
	Inversión	(1.872)	(1.415)
Cash Flow libre	5.062	3.638	

\*Incluye los pagos por arrendamientos con renta fija

Meliá Hoteles Internacional (presentación de resultados H1-2024)<sup>10</sup>



9 Se puede consultar en la página 22. Disponible en: <https://www.inditex.com/itxcomweb/api/media/72acd9a9-c60c-4bae-acb6-515b55d-8ce04/FY2023+Resultados.pdf?t=1710348212979>

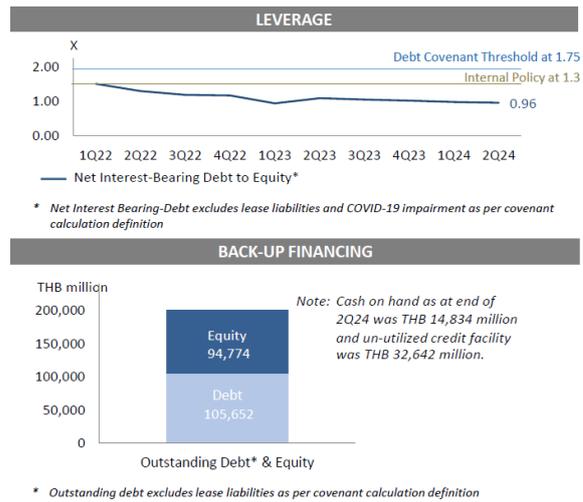
10 Se puede consultar en la página 14. Disponible en: <https://www.meliahotelsinternational.com/es/shareholdersAndInvestors/Financial-Docs/2024/MHI%20Investors%20Presentation%20-%20AUGUST%2024.pdf>

AMREST (presentación H1-2024)<sup>11</sup>



\* Leverage ratio - (net financial debt/EBITDA Non-IFRS16)

Minor Hotels. Presentación de resultados (Q2-2024)<sup>12</sup>



Adolfo Domínguez (1T-2024)<sup>13</sup>

**EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and Amortization):**  
El beneficio de la empresa antes de restar los intereses a pagar por la deuda contraída, los impuestos propios del negocio, las depreciaciones por deterioro de este, y la amortización de las inversiones realizadas.

**Deuda Financiera Neta/EBITDA (DFN/EBITDA):**  
No incluye pasivo por arrendamiento, EL EBITDA no incluye efecto por reversión de NIIF 16.

Como complemento de esta primera información, en este apartado recogemos la opinión vertida por estos colectivos.

### 11.1. Analistas de crédito

La Tabla 11 muestra una opinión generalizada de mejora de la información tras la aprobación de la NIIF 16. Estas mejoras se identifican con una reducción del esfuerzo de investigación que era preciso con la normativa contable anterior, así como una mayor claridad y comparabilidad. En un caso, uno de los participantes manifiesta que su enfoque se separa de la norma contable en esta materia.

11 Disponible en página 3: <https://www.amrest.eu/es/inversores/equity-story-y-presentaciones?region=a2014d2e-8c81-40e0-914d-cf0c6e-7c3acd>

12 Disponible en página 24: <https://mint.listedcompany.com/misc/presentation/20240809-mint-company-presentation-2q2024.pdf>

13 Disponible en página 24 1T2024: <https://www.adolfodominguez.com/es-es/press-area/results>

/// TABLA 11 Opinión general sobre la utilidad de la NIIF 16

**¿Resulta más útil la NIIF 16 que su predecesora para analizar el riesgo de crédito?, ¿Cómo ha cambiado su enfoque de análisis?, ¿cómo veían el pasivo antes y ahora?, ¿les ha ahorrado trabajo tener presentada esta información?**

Sí, resulta útil, dado que da una visión más transparente de las obligaciones y/o compromisos de pago de las compañías, sobre todo en aquellos negocios en los que el alquiler tiene un peso relevante para la explotación de activos ligados a la actividad. Por tanto, sobre todo en ese tipo de compañías, aporta una visión más certera de la generación de caja disponible para la amortización de la deuda, constituyendo la principal diferencia entre el enfoque de análisis anterior a la norma y ahora, en el que era necesario investigar, preguntar, etc. Sobre esos datos, sin tener en muchas ocasiones una información tan certera como con la nueva norma. La NIIF 16 aporta mayor claridad en identificación de los pasivos de las compañías, su naturaleza e importancia para la continuidad del negocio, al tiempo que evita los tiempos de investigación particular a cada caso, al ser transparente en la publicación de los tipos de pasivos.

La utilidad es relativamente limitada, pero añade más información por lo que es relevante, especialmente en el mundo de corporativa. Los procesos de sanción crediticia no siguen estrictamente los ratios que salen de datos contables y balances, sino que son ajustados por elementos que, desde el punto de vista de sanción, son irrelevantes. Esto siempre ha sido el caso de empresas con un impacto relevante de leasing / alquileres para ajustar su deuda financiera a efectos de sanción. Aerolíneas, operadoras de automóviles, *retailers* con un importante volumen de alquileres, etc.

El ajuste que se hace a la deuda financiera se hace con los criterios que aplica el equipo de sanción que no tienen por qué ser coincidente con los de la norma contable (a efectos de pagos mínimos, etc).

En el caso de sindicados u otro tipo de financiación con *covenants*, al menos los que vemos nosotros, no se suele utilizar una definición contable de deuda financiera, sino que se aplica una definición que incluye alquileres con ciertas características. En paralelo, se realiza un análisis de sanción que considera los criterios anteriormente mencionados.

Sí ha simplificado el análisis y la comparabilidad entre estados financieros dado que anteriormente se realizaban ajustes a los Estados Financieros de cara al cálculo del Rating lo que añadía complejidad al análisis y la necesidad de tener en sistemas las cuentas auditadas y unas cuentas con los ajustes en activos, deuda, Ebitda, gastos financieros, amortizaciones etc De hecho, se desarrolló una herramienta de cálculo de los ajustes necesarios para ayudar a los analistas.

Sin duda, da una muestra con mejor reconocimiento contable de los activos que tiene la empresa a su disposición, así como los costes derivados del uso de los mismos. Pese a que con anterioridad a la adopción generalizada de la NIIF 16, realizábamos una estimación de arrendamientos, modalidades y monto de compromisos. En la actualidad, se nos ofrece un reflejo contable directo por parte de la empresa, lo cual cuantifica de manera más objetiva esta información. Indudablemente el pasivo en un contexto de empresa con contratos de arrendamiento en vigor modifica al alza esta masa del balance, y por supuesto, reduce el peso del patrimonio neto. Sí ha ahorrado trabajo. Como indicaba antes, el ejercicio de estimaciones que realizábamos antes de la NIIF 16, nos viene ahora dado, e integrado tanto en los estados financieros, como en la batería de ratios de análisis.

Sí, resulta más útil porque antes había que realizar ajustes manuales para tener en cuenta en el análisis los arrendamientos operativos. Ahora las obligaciones derivadas de estos arrendamientos se reflejan directamente en el balance y en la cuenta de resultados, lo que nos proporciona una visión más clara del endeudamiento de las compañías sin tener que hacer ajustes.

Esta mejora en la información sin embargo no ha llevado a modificar las herramientas utilizadas para realizar el *scoring* de un deudor o el *pricing* de un crédito. Alguna entidad ha manifestado que la NIIF 16 sí afecta a los resultados del *scoring* y, derivado de este, en el *pricing*. La nueva norma evita tener que introducir ajustes a la información utilizada en el modelo (Tabla 12).

/// TABLA 12 Modificación de las herramientas de apoyo a la decisión tras la aprobación de la NIIF 16

**¿Han modificado sus herramientas de *scoring* y *pricing* como consecuencia de la implantación de la NIIF 16?, ¿utilizan este nuevo *scoring* y *pricing* para compañías que no aplican NIIF 16?**

<p>La NIIF 16 tienen impacto en los cálculos de rating, sobre los que la capacidad de generación de fondos frente a deuda (capacidad de pago y, por ende, calidad crediticia) son relevantes y, por extensión, en el <i>pricing</i>, que se basa en ese rating para su cálculo y diferenciación de la prima de riesgo ligada al acreditado</p>	<p>No por este motivo. El rating de sanción depende del análisis en originación. Por tanto, al considerar ya estos elementos en la sanción, no ha alterado la mecánica de ratings. El precio es función del ajuste al riesgo, entre otros factores. Por tanto, al considerar este elemento ya en la evaluación del riesgo, ya estaba incluido en el precio.</p>
<p>No se ha modificado la herramienta de rating específicamente por este tema, pero sí ha dejado de ser necesario introducir ajustes en los Estados financieros para calcular el Rating</p>	<p>En el módulo financiero utilizado en el cálculo de la probabilidad de incumplimiento (PD) se han adaptado la ponderación de ciertos ratios vinculados con endeudamiento, ebitda, patrimonio, cobertura de intereses, rotación de activos, etc. No se trata de un nuevo <i>scoring</i> o <i>pricing</i>, sino como indicaba un cambio de ponderaciones, en el caso de que exista reconocimiento contable de DAU (Derecho a Usar) o DA (Deuda por Arrendamiento). Por lo tanto, en esencia, las ratios son los mismos, pero se matizan las ponderaciones de los mismos.</p>
<p>En principio el impacto no se ha considerado lo suficientemente relevante en nuestra cartera de originación por el tipo de clientes que tratamos como para su incorporación.</p>	

No ha habido consenso en este punto. Un participante ha manifestado que el EBITDA bajo NIIF 16 se aproxima mejor a la generación de caja. Los cambios se han producido excluyendo la NIIF 16 del cálculo o modificando los criterios conforme se han ido produciendo renovaciones del crédito (Tabla 13).

/// TABLA 13 Cambio en los *covenants* tras la aprobación de la NIIF 16

**¿Cómo han cambiado los *covenants* tras la aprobación de la NIIF 16 en las empresas que aplican este marco?**

<p>La principal partida contable ligada a los <i>covenants</i> de las financiaciones que se ve afectada con la NIIF 16 es el EBITDA, repercutiendo en la definición de este y transformando las ratios de cumplimiento de las financiaciones. De esta forma, los EBITDAs tratados que, no obstante, siempre tienen un grado de subjetividad, se acercan en mayor medida, desde nuestro punto de vista, a la realidad de generación de caja disponible para el servicio de la deuda.</p>	<p>No se han visto afectados</p>
<p>Tras la aprobación de IFRS16, se han dado distintas situaciones. En algunos casos se ha excluido de los cálculos de <i>covenants</i> el efecto IFRS16 o se han ido haciendo novaciones específicas (o se ha aprovechado una refinanciación cercana) para incluir en las definiciones financieras este efecto (incrementando el <i>covenant</i> y ajustando la parrilla de precios en caso de que la hubiese)</p>	<p>El impacto no ha sido muy relevante, ya que en operaciones de financiación vinculadas a cumplimiento de <i>covenants</i>, ya teníamos en consideración el peso (no contable antes de NIIF 16) de los arrendamientos operativos y, por lo tanto, los rangos de ratios vinculadas a estos aspectos se establecían para reflejar el impacto en estados financieros año a año. No obstante, en la estructura de <i>covenants</i>, de operaciones de financiación posteriores a la aplicación de NIIF 16, se tienen automáticamente en consideración los resultados de las ratios afectadas por los reconocimientos de DAU y DA.</p>
<p>Ha habido que adaptar los <i>covenants</i> a las NIIF16, tanto los de Deuda sobre Ebitda como los de cobertura del servicio de la deuda. En algunos casos las empresas han solicitado <i>waivers</i> durante este periodo de adaptación para no incumplir los <i>covenants</i> por una circunstancia derivada del cambio contable.</p>	

En general, todos los participantes subrayan que la información es mejor tras la aprobación de la NIIF 16. Algunos participantes subrayan el carácter confirmatorio de esta información revelada en la Memoria. Algunos participantes han manifestado que existe campo de mejora si se consigue ofrecer más información sobre los contratos, salvando la confidencialidad (Tabla 14).

/// **TABLA 14** Información revelada en la Memoria tras la aprobación de la NIIF 16

<b>¿Es valiosa la información presentada en la Memoria sobre los arrendamientos bajo NIIF 16? ¿qué elementos de los exigidos se informan peor?, ¿qué información se podría añadir a la Memoria sobre los arrendamientos bajo NIIF 16?</b>	
Sí que es valiosa; quizá habría campo de mejora en la información más particular de los arrendamientos, si bien esto puede chocar con la confidencialidad de los contratos, que suele ser muy general, al igual que las tasas de actualización y/o amortización de derechos de uso.	Sí, sirve claramente como contraste de nuestros criterios de sanción y permite refinar el modelo. Fomenta una disciplina en el desglose de deuda financiera que es muy relevante para medir el apalancamiento.
Sí aunque ya no se haga el ajuste permite conocer el impacto de los arrendamientos en el endeudamiento de la compañía <b>¿qué elementos de los exigidos se informan peor?</b> Desglose de los gastos de arrendamiento por años que se agrupan en mucho caso en periodos	En función de la calidad y profundidad de la Memoria, encontramos a faltar mayor detalle, en la naturaleza de los contratos de arrendamiento, plazos, tipo de enfoque retrospectivo para el cálculo, existencia o no de derechos sustantivos de sustitución, derechos o limitaciones de uso del activo, pagos variables o fijos, en moneda extranjera o nacional, etc.
Se podría dar más detalle sobre los parámetros utilizados (tasas de descuento, inflación utilizada en las previsiones); se podría desglosar en la cuenta de resultados el impacto de la NIIF16, para facilitar la comparación con empresas que no han adoptado las NIIF; así como hacer análisis de sensibilidad a la inflación en la tasa de descuento p.ej. Además, se podría dar información sobre los arrendamientos con pagos variables para poder disponer de información sobre estos acuerdos.	

Los participantes han mostrado algunos puntos de mejora (Tabla 15). Uno de ellos relacionado con una mayor estandarización en cuanto a la información revelada en la Memoria y otro en cuanto a la decisión de reconocimiento del gasto por intereses que debiera ser lineal y no financiero. Con ello, el gasto anual por arrendamiento coincidiría con el flujo de efectivo.

/// **TABLA 15** Aspectos de mejora de la NIIF 16

<b>¿Qué puntos de mejora se podrían formular a la NIIF 16?</b>	
Incremento y mayor estandarización en la información mínima a reportar, aportando así una mayor transparencia.	El principal punto que tengo es que la norma alcance la simetría contable en PyG. Actualmente, el gasto por amortización difiere del de intereses que sigue un criterio financiero. La suma del gasto por amortización e intereses debería ser la propia cuota del alquiler. Por tanto, puede ser necesario revisar el criterio de amortización
Ningún comentario	No cabe duda que la aplicación de la NIIF 16, puede parecer en principio básica, por el hecho de reconocer un activo y un pasivo por la misma cantidad. Sin embargo, presenta complejidades en el cálculo y reflejo contable. Al suponer un impacto en los procedimientos y sistemas, dando lugar a diferentes interpretaciones, consideramos que una mayor definición de las diferentes casuísticas, y unificación de criterios, resultarían de gran utilidad tanto para las propias empresas, como para los analistas externos.
Como comentado en el punto 5, se podrían incluir una cuenta da cuenta de resultados desglosando/comparando con y sin impacto de las NIIF, introducir sensibilidades, y ampliar la información sobre los arrendamientos con pagos variables.	

## 11.2. Analistas de inversión

Los analistas de inversión nos han manifestado algunos aspectos de interés sobre el efecto de la NIIF 16 en su trabajo de valoración de compañías. En general se considera que la mejora de la información procede por una mejor presentación de los riesgos y el apalancamiento de la entidad (Tabla 16).

### /// TABLA 16 Opinión general sobre la utilidad de la NIIF 16

#### ¿Resulta más útil la NIIF 16 que su predecesora para analizar el valor de la compañía?

<p>A efectos de valoración no resulta más útil ya que el "Equity Value" debe ser el mismo y la métrica clave para determinarlo, i.e., la capacidad de esa compañía de generar caja para sus accionistas debería mantenerse inalterada.</p> <p>No obstante, hasta que se alcance un consenso, sí genera preguntas adicionales para asegurar que no hay asimetría en las discusiones comerciales: e.g, ¿estamos negociando en términos pre o post?, ¿tenemos la misma forma de entender cómo afecta IFRS a la metodología y somos capaces de llegar al mismo resultado en una negociación?</p>	<p>Entendemos que refleja mejor los riesgos y el apalancamiento de la compañía en aquellos casos en que los arrendamientos operativos son muy relevantes para el desarrollo de la actividad (p.Ej. cadenas de hoteles). En casos en los que el arrendamiento es circunstancial o poco relevante en la estructura de la compañía y de su negocio, la nueva norma puede distorsionar en cierta medida los ratios y los múltiplos de valoración referidos a EBITDA.</p>
<p>Sí. La información financiera resulta más completa que sin el ajuste de NIIF 16. El pasivo de la empresa se ajusta más a la realidad.</p>	<p>No, mi análisis es de caja y de riesgo (en la tasa de descuento) para valorar, y ninguno de estos aspectos se ve realmente afectado</p>

El EBITDA ha cambiado tras la NIIF 16, pero ¿ha impactado este cambio en el método de análisis? (Tabla 17). Uno de los analistas nos indica que el método contable no debería afectar al movimiento de efectivo y desarrolla la explicación de que la NIIF 16 no debería afectar a la valoración de las acciones. Otro analista nos hace dos apuntes interesantes. El primero es corregir el EBITDA por el valor de los gastos por arrendamiento, dejando el EBITDA con el criterio de la NIC 17, pero nos advierte que esto solo debe hacerse en aquellos casos que sea relevante.

### /// TABLA 17 Cambio en el EBITDA y efecto en el análisis

#### La NIIF 16 tiene un importante impacto en el cálculo del EBITDA pues el gasto de explotación bajo NIC 17 o PGC, que influye en la determinación del EBITDA, pasa en NIIF 16 a situarse por debajo de este. ¿Cómo adapta los múltiplos de EBITDA cuando la referencia aplica NIIF 16 y la compañía analizada no lo hace?

<p>En un mundo post IFRS16 el EV ("Enterprise Value") / EBITDA podría quedar así:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. EV = Valor del Equity + Valor de la Deuda Neta</li> <li>2. Valor de la Deuda Neta = Pasivos Financieros - Caja + Valor de la deuda perpetua de los leases financieros. Esto resultará en un EV mayor bajo IFRS16.</li> <li>3. EBITDA = al excluir de los resultados el gasto periódico en arrendamientos operativos, se debe esperar que el EBITDA bajo IFRS16 también será mayor.</li> </ol> <p>De cara a llegar al valor de Equity Value hay dos alternativas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Directa: flujo de caja descontado de los accionistas. IFRS16 debería ser indiferente para determinar el flujo de caja a los accionistas (exceptuando posibles impactos fiscales)</li> <li>2. Indirecta: calcular el Equity Value a través del Equity Bridge: i.e., EqV = Enterprise Value - Deuda Neta (incluyendo esta deuda neta el valor perpetuo de los leases)</li> </ol> <p>Teóricamente, deberíamos llegar al mismo Equity Value asumiendo i) ¿la tasa con la que se descuenta esa perpetuidad de leases debería ser el WACC o el coste implícito?; ii) ¿hay algún efecto fiscal como consecuencia de la reclasificación que esté afectando a los impuestos pagados de una forma y de otra?</p>	<p>La opción más "económica" es corregir el EBITDA de la compañía analizada en el importe de los gastos por arrendamiento. No obstante, es algo a analizar caso a caso, dependiendo de la relevancia de los gastos por arrendamiento en la participada.</p>
<p>Depende del caso. En general, si la empresa aplica NIIF 16 y existe un impacto relevante en el EBITDA el multiplicador correspondiente ha cambiado. Al ser mayor el EBITDA, el multiplicador es menor. Un cambio contable no conlleva, en principio, por sí mismo, que la empresa valga más o menos.</p>	<p>El arrendamiento para mi es un gasto de explotación y por tanto disminuye el EBITDA, es el tratamiento que le damos independientemente de la norma.</p>

Asimismo, ante estas novedades regulatorias, se ha planteado si fuese preciso desarrollar otras métricas distintas. La respuesta es unánime y negativa (Tabla 18).

#### /// TABLA 18 Medidas alternativas de rendimiento

##### ¿Propone medidas alternativas de rendimiento tras la aprobación de la NIIF 16?

No. No considero que el enfoque deba ser sobre medidas alternativas si no sobre asegurar que las dos partes tienen el mismo entendimiento del impacto de IFRS 16 y su aplicación y la negociación se realiza en los mismos términos	No
No	Para mí el único impacto que tiene es si los financiadores consideran que disminuye la capacidad de endeudamiento; para mí no debería, porque solo es una norma contable que no varía la situación real de la compañía

Los analistas también coinciden en la relevancia de la información revelada en la memoria que ayuda a conocer mejor la posición financiera, pero solo en determinados sectores porque en otros casos, solo añade complejidad (Tabla 19).

#### /// TABLA 19 Utilidad de la información revelada en la Memoria

##### ¿Es valiosa la información presentada en la Memoria sobre los arrendamientos bajo NIIF 16?

A efectos de valoración, en tanto en cuanto las dos partes estén alineadas y negocien en los mismos términos, no. A efectos de <i>due diligence</i> , sí es una información muy útil sobre la política de financiación de una empresa.	Es relevante en determinados sectores, en otros sólo añade complejidad.
Es valiosa la información incluida en el balance. La información de las notas dependiendo del caso aporta o no más datos.	Si, porque conocer las condiciones de tus arrendamientos a largo siempre es útil sobre todo si son gastos relevantes

Finalmente, uno de los analistas apunta a que la norma debería ofrecer información que permita determinar mejor las renovaciones probables de arrendamientos, dado que con ello pueden determinar mejor el valor de la deuda y con ello el valor de la empresa. El otro analista advierte que esta norma solo afecta a algunos negocios como hoteles, aerolíneas o *retail* (Tabla 20).

#### /// TABLA 20 Posibles mejoras a la NIIF 16

##### ¿Qué puntos de mejora se podrían formular a la NIIF 16?

Como valorador, el juicio principal a realizar versa sobre los siguientes parámetros. ¿Nos da IFRS16 información suficiente ahora mismo en los requisitos de reporting? 1) ¿Cuál es la salida de caja recurrente anual que esa empresa realiza en leases financieros? Este input lo usaremos para calcular la "deuda perpetua" que esa empresa requiere y que debería ser parte del EV. 2) ¿Cuál es el periodo medio de vida de los leases que han sido reportados? 3) ¿Hay algún lease que contractualmente u operativamente no se espera que sea renovado? ¿Puede ese lease afectar de forma significativa al negocio? Esta pregunta tiene implicaciones financieras para excluirlo de la estimación y estratégicas sobre el valor del negocio.	Hubiera tenido más sentido como plan sectorial aplicable sólo a determinados sectores de actividad.
Es cierto que los pagos variables (al menos algunos) podrían también aflorar como pasivo para que los estados financieros fueran más comparables. También, a veces, se echa de menos información acerca de la obligatoriedad de los compromisos de pago. Por otro lado, no son comparables los estados financieros de empresas que aplican NIIF y empresas que no la aplican.	No tengo criterio.

# 12 Conclusiones

El estudio se ha centrado en el análisis de los arrendatarios pues la NIIF 16 supone un cambio sustancial en la contabilidad de estos. Como conclusión del presente estudio, tratamos de dar respuesta a los objetivos planteados por el IASB al comenzar esta PIR.

- En líneas generales, la evidencia de la encuesta del EFRAG (2024) y las opiniones vertidas por los usuarios con los que hemos contactado, **la NIIF 16 ha mejorado la transparencia al presentar en el balance de situación unos activos por derecho de uso y unos pasivos por arrendamiento** que los usuarios tenían que estimar, de manera menos precisa, por métodos alternativos.

*Desde la perspectiva de los beneficios para los usuarios:*

- Los usuarios han manifestado explícitamente que **ya no es preciso efectuar estos ajustes lo que mejora la fiabilidad de la información manejada** y reduce el coste de evaluación y seguimiento de la entidad. Nuestro estudio evidencia que el múltiplo que se obtiene con los datos de pasivo reconocido sobre la cuota de alquiler estimada, que sería el gasto según NIC 17, es menor que los múltiplos habitualmente utilizados por los analistas de crédito. Este se sitúa en torno al valor de 4.
- Esta normativa **mejora la comparabilidad** entre los bienes de capital adquiridos en propiedad y financiados con deuda y los bienes de capital controlados mediante arrendamiento, así como por reconocer activos y pasivos de igual forma con independencia del plazo temporal del contrato de arrendamiento. Con anterioridad a la NIIF 16, el instrumento legal por el que se controlaba un bien de capital por un periodo de tiempo podría dar lugar a presentación en los estados financieros principales completamente diferentes. Sin embargo, la comparabilidad plena entre ambas vías de control (adquisición de activo financiada y arrendamiento) no será posible porque en el primer caso el pasivo forma parte de la deuda financiera que capta fondos para la entidad, mientras que el pasivo por arrendamiento forma parte de los pasivos que no se originan por la captación de fondos líquidos. Asimismo, observamos un **elevado grado de diversidad** en cuanto a la **inclusión o exclusión del pasivo por arrendamiento** entre los componentes de la deuda bruta o de la deuda neta.
- La información reconocida en el balance de situación sobre los arrendamientos depende de tres parámetros que contienen incertidumbre en su estimación: pagos contratados (cuando son variables), plazo del contrato y tasa de descuento. Los pagos variables pueden circunscribirse a sectores concretos o no ser significativos. Sin embargo, el plazo y la evaluación de las opciones de plazo es frecuente y relevante. La NIIF 16 no exige información sobre cómo se han efectuado los **juicios relativos al plazo**, siendo un tema determinante del valor del activo y del pasivo. Esta revelación contribuiría a una representación fiel de la información y a una mejor comprensión del porqué de estas cláusulas en los contratos y cómo gestiona sus bienes de capital que controla por arrendamiento.
- Igualmente, **el tipo de descuento** es relevante en la medición de los derechos de uso y los pasivos por arrendamiento no informándose de los tipos medios de descuento de la entidad o por geografías, dado que estos variarán significativamente. Esta información facilitaría la comprensión de la información de entidades que operan en territorios con diferentes condiciones económicas.

*Desde la perspectiva de los costes para los preparadores:*

- La NIIF 16 ha requerido un notable esfuerzo de interpretación y han sido numerosas las **decisiones de agenda** emitidas por el Comité de Interpretaciones, así como las **modificaciones** de la propia norma.

- Los temas más complejos son los relacionados con el **criterio profesional** y el riesgo se sitúa en la elevada subjetividad asociada a algunas estimaciones. Este informe realiza un análisis de estas dificultades en materia de estimación del plazo, de cálculo de las tasas de descuento y de algunas cuestiones relacionadas con la existencia de un arrendamiento como, por ejemplo, los contratos de compra de energía (PPAs).
- Uno de los temas más debatidos en el proceso de aprobación de la NIIF 16 fue el **tratamiento de las cuotas variables**. Tan debatido fue que el argumento por el cual se excluyen las que no están relacionadas con un índice es doble: la elevada subjetividad de su estimación (argumento relacionado con la característica de representación fiel) o que la obligación no es un pasivo pues el arrendatario puede evitar el pago (argumento soportado en la relevancia de la información). La información revelada sobre este tipo de cláusulas no es frecuente, aunque la NIIF 16 contiene algunos requerimientos al respecto. Sin embargo, **una de las cuestiones que genera dudas de interpretación es cuándo existe un pago en sustancia fijo**. Algunas posiciones apuntan a que un pago es en esencia fijo cuando la cláusula de variabilidad no es genuina, es altamente improbable que se cumpla. Otras posiciones identifican el pago en sustancia fijo con los pagos mínimos en los que es altamente probable el pago.
- La complejidad también se observa en la relación de la NIIF 16 cuando se pone en **relación con otras normas como la NIIF 15**. Esta se produce en dos casos; el primero es la **separación de componentes** de arrendamiento y servicios que se reconocerían como ingresos en un contrato con entregas múltiples; el segundo es el cumplimiento de los criterios para determinar que existe una venta en un contrato de venta con arrendamiento posterior. En este último caso, **venta con arrendamiento posterior**, resulta preocupante la inconsistencia en el tratamiento de los pagos variables del *leaseback* con el tratamiento de este tipo de pagos en cualquier otro arrendamiento. En nuestra opinión, esta operación podría ser interpretada como un pago variable en el precio de venta que sí se puede reconocer bajo NIIF 15. No se puede negar que las cláusulas de un contrato de venta con arrendamiento posterior están interrelacionadas y deberían ser estudiadas en el conjunto de la operación y no de cada uno de los contratos.
- La **interrelación con la NIIF 9** ha llevado a una modificación reciente en esta última que ha sido cuestionada por el EFRAG en el proceso de consulta y que sería aconsejable que se estudiase con mayor detalle en un proyecto de norma específico. La NIIF 16 ya regula el pasivo por arrendamiento por lo que la existencia de regulación en la NIIF 9 para algunos aspectos de estos pasivos genera dificultades de coordinación.
- Un tema en el que observamos diversidad es cómo han interpretado **la realización del test de deterioro**. La diversidad la hemos observado especialmente entre los grupos cotizados en el mercado continuo. Algunas entidades han minorado el pasivo por arrendamiento al derecho de uso al calcular el test de deterioro, mientras que otras han excluido los pasivos por arrendamiento.
- En relación con los **costes de grandes reparaciones en bienes arrendados** existe otra polémica importante, ya que pueden tratarse como un componente más bajo NIIF 16 y, por tanto, amortizarse, o como dotación anual de una provisión (NIC 37 y CINIIF 1). Las entidades deben desarrollar una política contable a falta de que la NIIF 16 aporte un criterio concreto, lo que puede desembocar en una merma en la comparabilidad de los estados financieros de empresas que adopten políticas diferentes.
- La comunicación de la información con los usuarios se manifiesta también a través del desarrollo de **medidas alternativas de rendimiento**. Salvo algún caso puntual, el EBITDA se informa según NIIF 16. Nuestro análisis, sobre los grupos del IBEX 35, ha puesto de manifiesto una significativa diversidad en cuanto a la consideración del pasivo por arrendamiento como deuda financiera o no. Cuando no se ha incorporado la información sería equiparable a la presentada con la normativa precedente (NIC 17); sin embargo, observamos que el EBITDA se calcula con NIIF 16 que presenta valores muy superiores a la normativa anterior. En definitiva, la ratio de cobertura de deuda (EBITDA/Deuda financiera bruta o neta) toma las ventajas que le aporta la NIIF 16 en términos de mejora de EBITDA, pero no el impacto negativo en la ratio, a través del pasivo por arrendamiento.

*Otros comentarios:*

- El debate sobre la asimetría del tratamiento entre los arrendadores y arrendatarios se despachó en las primeras fases del proyecto (discusión paper de 2009) careciendo de argumentos conceptuales. En nuestra opinión, la prioridad era resolver los déficits informativos que padecían los estados financieros de los arrendatarios, con un modelo novedoso, a pesar de estar planteado desde 1996 en el documento del G4+1 (Mc Gregor, 1996), y ello llevó a no complicar la propuesta. Una vez que el modelo de derecho de uso está funcionando razonablemente, entendemos que es el momento de plantear la inconsistencia que supone la contabilización asimétrica de un contrato que genera derechos y obligaciones simétricos. Desde una perspectiva de racionalidad económica, tiene pleno sentido considerar un arrendamiento como la venta parcial de los servicios que puede prestar un bien.

# Referencias

- AECA (2022). *Análisis sobre principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. Arrendamientos, en cuentas individuales*. Ed. AECA: Madrid.
- Bryan, B. S. H., Lilien, S., y Martin, D. R. (2010). The Financial Statement Effects of Capitalizing Operating Leases. *CPA Journal*, 80(8): 36–41.
- Choi, J.S. y Kim, J.M. (2022). Market Reaction to the Introduction of K-IFRS 1116. *Korean Journal of Financial Studies*, 51(5): 571-610.
- CINIIF (2019a). IFRIC update June 2019. <https://www.ifrs.org/news-and-events/updates/ifric-updates/june-2019/#3>
- CINIIF (2019b). IFRIC update November 2019. <https://www.ifrs.org/news-and-events/updates/ifric/2019/ifric-update-november-2019/#3>
- CINNIF (2020). IFRIC update June 2020. <https://www.ifrs.org/news-and-events/updates/ifric/2020/ifric-update-june-2020/>
- CINIIF (2021). IFRIC update November 2021. <https://www.ifrs.org/news-and-events/updates/ifric/2021/ifric-update-november-2021/>
- CINIIF (2019). IFRS staff paper: IFRS interpretations committee meeting September 2019. <https://cdn.ifrs.org/-/media/feature/meetings/2019/september/ifric/ap8-lessees-incremental-borrowing-rate-ifs-16.pdf>
- Delgado-Vaquero, D., Morales-Díaz, J. y Zamora-Ramírez, C. (2022). IFRS 16 incremental borrowing rate: Comparability issues and a methodology proposal for loss given default adjustment. *Accounting in Europe*, 19(2): 287-310.
- Delgado-Vaquero, D., Morales-Díaz, J. y Zamora-Ramírez, C. (2023). A model proposal for IFRS 16 IBR adjustment based on bond market pricing. *Economic research-Ekonomska istraživanja*, 36(2).
- Deloitte (2023). *iGAAP 2023 Volumen A. Croner-i*. Manchester. UK.
- Duke, J. C., Hsieh, S. J. y Su, Y. (2009). Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era. *Advances in Accounting*, 25(1): 28–39.
- Durocher, S. (2008). Canadian Evidence on the Constructive Capitalization of Operating Leases. *Accounting Perspectives*, 7(3): 227–256.
- EFRAG (2023). *Exposure Draft Annual Improvements—Volume 11*. Disponible en: [https://ifrs-springapps-comment-letter-api-1.azuremicroservices.io/v2/download-file?path=631\\_67739\\_EFRAG\\_0\\_EFRAG-Final-Comment-Letter-Annual-Improvements-Vol-.pdf](https://ifrs-springapps-comment-letter-api-1.azuremicroservices.io/v2/download-file?path=631_67739_EFRAG_0_EFRAG-Final-Comment-Letter-Annual-Improvements-Vol-.pdf)
- EFRAG (2024). *PIR of IFRS 16 Leases. Summary of the preliminary issues*. Joint EFRAG FR TEG CFSS Meeting. 14 May 2024. Disponible en: [https://www.efrag.org/system/files/sites/webpublishing/Meeting%20Documents/2401221348557375/07-02%20-%20PIR%20IFRS%2016\\_Issues%20paper%20-%20TEG-CFSS%2012-09-2024.ppt.pdf](https://www.efrag.org/system/files/sites/webpublishing/Meeting%20Documents/2401221348557375/07-02%20-%20PIR%20IFRS%2016_Issues%20paper%20-%20TEG-CFSS%2012-09-2024.ppt.pdf)
- Esteban, A. y González, I. (2020). *Efectos de la aplicación de la NIIF 16 sobre arrendamientos en los grupos cotizados españoles no financieros*. Notas especiales 14. Banco de España. Disponible en: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/NotasEstadisticas/20/Fich/nest14.pdf>

- EY (2021). *Energy Transition: lease considerations in respect of power purchase agreements*. Disponible en: [https://www.ey.com/en\\_gl/ifrs-technical-resources/energy-transition-lease-considerations-for-power-purchase-agreements](https://www.ey.com/en_gl/ifrs-technical-resources/energy-transition-lease-considerations-for-power-purchase-agreements)
- EY (2024). *International GAAP 2024*. Disponible en: [https://www.ey.com/en\\_nl/ifrs-technical-resources/international-gaap-2024-global-perspective-on-ifrs](https://www.ey.com/en_nl/ifrs-technical-resources/international-gaap-2024-global-perspective-on-ifrs)
- Fitó, M. A., Moya, S. y Orgaz, N. (2013). Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. *Spanish Journal of Finance and Accounting / Revista Española de Financiación y Contabilidad*, 42(159): 341–369.
- Giner, B. y Pardo, F., (2018). The Value Relevance of Operating Lease Liabilities: Economic Effects of IFRS 16. *Australian Accounting Review*, 28(4): 479-494.
- Grossman, A. M. y Grossman, S. D. (2010). Capitalizing Lease Payments. *CPA Journal*, 80(5): 6–11.
- KPMG (2023). *Insights Into IFRS 2023/4*. 20th Edition. Sweet & Maxwell. Thomson Reuters. UK.
- Lau, C. K. (2023). The economic consequences of IFRS 16 adoption: the role of gearing restriction in debt covenants. *Journal of Applied Accounting Research*, 24(3): 464-482.
- Moody's. (2015). *Financial statement adjustments in the analysis of non-financial corporations*.
- Molina-Sánchez, H. de Vicente Lama, M. & Ortiz-Gómez, M. M. (2021). *Comment Letter. Exposure Draft Lease Liability in a Sale and Leaseback Proposed amendment to IFRS 16*, nº 64 Disponible en: [https://ifrs-springapps-comment-letter-api-1.azuremicroservices.io/v2/download-file?path=573\\_28244\\_HORACIOMOLINAIndividual\\_0\\_CLVicenteLamaMolinaSanchezOrtizGomez.pdf](https://ifrs-springapps-comment-letter-api-1.azuremicroservices.io/v2/download-file?path=573_28244_HORACIOMOLINAIndividual_0_CLVicenteLamaMolinaSanchezOrtizGomez.pdf)
- Morales-Díaz, J. y Zamora-Ramírez, C. (2018). The impact of IFRS 16 on key financial ratios: A new methodological approach. *Accounting in Europe*, 15(1), 105-133.
- Morales-Díaz, J., Zamora-Ramírez, C. y Villacorta, M.A. (2021) PPA's y Otros Contratos de Compra-venta sobre Subyacente Energético - Problemática Contable y Revisión Empírica". *Estudios de Economía Aplicada*, 39 (8), Septiembre 2021.
- Mulford, C., y Gram, M. (2007). The Effects of Lease Capitalization on Various Financial Measures: An Analysis of the Retail Industry. *Journal of Applied Research in Accounting and Finance*, 2(2): 3–13.
- Pardo, F. y Giner, B. (2018). The capitalization of operating leases: Analysis of the impact on the IBEX 35 companies. *Intangible Capital*, 14(3): 445-483.
- Pexapark (2024). *European PPA Market Outlook 2024*. Disponible en: <https://pexapark.com/european-ppa-market/>
- Singh, A. (2012). Proposed Lease Accounting Changes: Implications for the Restaurant and Retail Industries. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 36(3): 335–365.
- Utami, E.R., Sumiyana, Hartono, J. y Barokah, Z. (2024). The IFRS 16 implementation in Asia-Pacific countries: enhancing asset pronouncements or opaque information conveyance. *Accounting Research Journal*, 37(1): 19-38.
- Wong, K. y Joshi, M. (2015). The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, 9(3): 27–44.

# Anexo 1. Evidencias sobre el tratamiento del Pasivo por arrendamiento en el cálculo de la deuda financiera bruta y neta

Entidad	Medidas Alternativas de Rendimiento																																																			
Acciona. Nota 17.g) (p. 97)	<p>La deuda neta se determina como la suma de deuda financiera a corto y a largo plazo, excluyendo la correspondiente a activos mantenidos para la venta, menos las inversiones financieras temporales y efectivo y otros medios líquidos equivalentes.</p> <p>A continuación, se muestra el nivel de apalancamiento, en millones de euros, a 31 de diciembre de 2023 y 2022:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apalancamiento</th> <th>2023</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Deuda financiera neta:</td> <td>6.551</td> <td>5.253</td> </tr> <tr> <td>Deudas con entidades de crédito no corrientes</td> <td>3.809</td> <td>2.624</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones y otros valores negociables no corrientes</td> <td>4.236</td> <td>3.101</td> </tr> <tr> <td>Deudas con entidades de crédito corrientes</td> <td>805</td> <td>553</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones y otros valores negociables corrientes</td> <td>1.214</td> <td>1.139</td> </tr> <tr> <td><b>Deuda financiera</b></td> <td><b>10.064</b></td> <td><b>7.417</b></td> </tr> <tr> <td>Obligaciones por arrendamiento no corrientes</td> <td>687</td> <td>439</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones por arrendamiento corrientes</td> <td>124</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td><b>Obligaciones por arrendamiento</b></td> <td><b>811</b></td> <td><b>511</b></td> </tr> <tr> <td>Otros activos financieros corrientes</td> <td>-610</td> <td>-315</td> </tr> <tr> <td>Efectivo y otros medios líquidos equivalentes</td> <td>-3.714</td> <td>-2.360</td> </tr> <tr> <td><b>Efectivo y activos financieros corrientes</b></td> <td><b>-4.324</b></td> <td><b>-2.675</b></td> </tr> <tr> <td>Patrimonio neto:</td> <td>6.851</td> <td>6.304</td> </tr> <tr> <td>De la Sociedad Dominante</td> <td>5.010</td> <td>4.885</td> </tr> <tr> <td>De accionistas minoritarios</td> <td>1.842</td> <td>1.419</td> </tr> <tr> <td>Apalancamiento financiero</td> <td>96%</td> <td>83%</td> </tr> </tbody> </table>	Apalancamiento	2023	2022	Deuda financiera neta:	6.551	5.253	Deudas con entidades de crédito no corrientes	3.809	2.624	Obligaciones y otros valores negociables no corrientes	4.236	3.101	Deudas con entidades de crédito corrientes	805	553	Obligaciones y otros valores negociables corrientes	1.214	1.139	<b>Deuda financiera</b>	<b>10.064</b>	<b>7.417</b>	Obligaciones por arrendamiento no corrientes	687	439	Obligaciones por arrendamiento corrientes	124	72	<b>Obligaciones por arrendamiento</b>	<b>811</b>	<b>511</b>	Otros activos financieros corrientes	-610	-315	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-3.714	-2.360	<b>Efectivo y activos financieros corrientes</b>	<b>-4.324</b>	<b>-2.675</b>	Patrimonio neto:	6.851	6.304	De la Sociedad Dominante	5.010	4.885	De accionistas minoritarios	1.842	1.419	Apalancamiento financiero	96%	83%
Apalancamiento	2023	2022																																																		
Deuda financiera neta:	6.551	5.253																																																		
Deudas con entidades de crédito no corrientes	3.809	2.624																																																		
Obligaciones y otros valores negociables no corrientes	4.236	3.101																																																		
Deudas con entidades de crédito corrientes	805	553																																																		
Obligaciones y otros valores negociables corrientes	1.214	1.139																																																		
<b>Deuda financiera</b>	<b>10.064</b>	<b>7.417</b>																																																		
Obligaciones por arrendamiento no corrientes	687	439																																																		
Obligaciones por arrendamiento corrientes	124	72																																																		
<b>Obligaciones por arrendamiento</b>	<b>811</b>	<b>511</b>																																																		
Otros activos financieros corrientes	-610	-315																																																		
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-3.714	-2.360																																																		
<b>Efectivo y activos financieros corrientes</b>	<b>-4.324</b>	<b>-2.675</b>																																																		
Patrimonio neto:	6.851	6.304																																																		
De la Sociedad Dominante	5.010	4.885																																																		
De accionistas minoritarios	1.842	1.419																																																		
Apalancamiento financiero	96%	83%																																																		

En el informe de gestión figura la magnitud con un valor alternativo que excluye la NIIF 16 (p. 219):

#### Magnitudes de Balance e Inversión

(Millones de Euros)	ene-dic 23	ene-dic 22	Var. %
Patrimonio neto atribuible	5.009	4.885	2,5%
Deuda financiera neta excluyendo NIIF16	5.740	4.742	21,0%
Deuda financiera neta	6.551	5.253	24,7%
Deuda financiera neta/EBITDA	3,31x	2,54x	30,2%

(Millones de Euros)	31-dic.-23	31-dic.-22	Var. %
Inversión ordinaria	3.122	1.943	60,7%
Cashflow neto de inversión	3.327	2.004	66,0%

ACS. Glosario de MAR (p. 570)

#### (1) Deuda Financiera Bruta

Deudas con entidades de crédito + Obligaciones y otros valores negociables + Financ. de proyectos y deuda con rec limitado + Acreedores por arrendamiento financiero + Otras deudas financieras no bancarias a l/p + Deuda con empresas del Grupo

AENA. MAR (p. 78)

La definición de los términos que se incluyen en el cálculo es la siguiente:

- **Deuda Financiera:** significa todo endeudamiento financiero con coste de naturaleza financiera como consecuencia de:
    - préstamos, créditos y descuentos comerciales;
    - cualquier cantidad debida en concepto de bonos, obligaciones, notas, deuda y, en general, instrumentos de similar naturaleza;
    - cualquier cantidad debida en concepto de arrendamiento, o leasing que, de acuerdo con la normativa contable aplicable, serían tratados como deuda financiera;
    - los avales financieros asumidos por AENA que cubran parte o la totalidad de una deuda, excluidos aquellos avales relacionados con deudas de sociedades integradas por consolidación; y
    - cualquier cantidad recibida en virtud de cualquier otro tipo de acuerdo que tenga el efecto de una financiación comercial y que, de acuerdo con la normativa contable aplicable, sería tratada como deuda financiera.
  - Efectivo y equivalentes al efectivo
- Definición contenida en el p. 7 de la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

Amadeus. Informe de gestión (p. 116 y p. 136)

La deuda financiera neta según nuestros contratos de financiación se calcula como la deuda corriente y no corriente (según cuentas anuales), menos el saldo de tesorería y otros activos equivalentes, y las inversiones a corto plazo que se consideran activos equivalentes a efectivo en virtud de las condiciones de nuestros contratos de financiación. Todo ello ajustado por los pasivos derivados de arrendamientos operativos (como se definían en la anterior norma de contabilidad de arrendamientos NIC 17, y que ahora se consideran pasivos por arrendamiento por la NIIF 16) y las partidas que no son de deuda (como las comisiones de financiación diferidas y los intereses devengados). En la sección 6.2 se ofrece una conciliación con las cuentas anuales

6.2. Estado de posición financiera (resumida)

€ millones	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022	Variación
<b>Deuda financiera neta (según CC. AA.)</b>	<b>2.270,5</b>	<b>2.406,5</b>	<b>(136,0)</b>
Pasivos por arrendamientos operativos	(123,9)	(130,9)	7,1
Intereses a pagar	(24,6)	(29,2)	4,5
Bonos convertibles	10,7	18,9	(8,2)
Comisiones financieras diferidas	7,9	19,3	(11,4)
<b>Deuda financiera neta (según contratos de financiación)</b>	<b>2.140,6</b>	<b>2.284,5</b>	<b>(143,9)</b>

En virtud de las condiciones de los contratos de financiación, la deuda financiera (i) no incluye la deuda vinculada a activos bajo arrendamiento operativo (como se definen en la anterior norma contable NIC 17 sobre arrendamientos y ahora se consideran pasivos por arrendamientos de acuerdo con la NIIF 16, y que forman parte de la deuda financiera en el estado de posición financiera) por importe de 123,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2023; (ii) no incluye los intereses devengados a pagar (24,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2023) que se contabilizan como deuda financiera en nuestras cuentas anuales; (iii) incluye la parte de la emisión de bonos convertibles que se contabiliza como instrumentos de patrimonio en nuestras cuentas anuales (40,1 millones de euros) y no incluye los intereses implícitos devengados de los bonos convertibles (29,4 millones de euros), que se han contabilizado como deuda financiera en nuestras cuentas anuales; y (iv) se calcula en función de su valor nominal, mientras que en nuestras cuentas anuales la deuda financiera se valora a coste amortizado, es decir, una vez deducidas las comisiones de financiación diferidas (7,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2023).

Arcerlor. Nota 6.1.2.

Net debt (defined as long-term debt (\$8.4 billion) plus short-term debt (\$2.3 billion), less cash and cash equivalents, restricted cash and other restricted funds (\$7.8 billion)) was \$2.9 billion as of December 31, 2023, up from \$2.2 billion at December 31, 2022, comprised of long-term debt (\$9.1 billion) plus short-term debt (\$2.6 billion), less cash and cash equivalents and restricted cash (\$9.4 billion). Most of the external debt is borrowed by the parent company on an unsecured basis and bears interest at varying levels based on a combination of fixed and variable interest rates. Gearing (defined as net debt divided by total equity) at December 31, 2023 and 2022 was 5% and 4%, respectively. See note 6.3 to the consolidated financial statements.

Nota: En la deuda financiera se incluyen las obligaciones por arrendamientos

Cellnext. Nota 4.c (p.56).  
Informe de gestión 2.4.5 (p. 122)

Los índices de apalancamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022 reexpresado
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	4.391.837	3.838.178
Obligaciones (Nota 15)	14.303.672	14.045.410
Pasivos por arrendamiento (Nota 16)	2.814.419	2.985.865
Efectivo y equivalentes del efectivo (Nota 13.a)	(1.292.439)	(1.038.179)
Otros activos financieros (Nota 13.b)	(115.581)	(93.242)
<b>Deuda Financiera Neta (1)</b>	<b>20.101.908</b>	<b>19.738.022</b>
Patrimonio neto (Nota 14)	15.146.793	15.189.400
<b>Capital total (2)</b>	<b>35.248.701</b>	<b>34.927.422</b>
<b>Índice de apalancamiento (1)/(2)</b>	<b>57 %</b>	<b>57 %</b>

#### Informe de gestión:

La Deuda Financiera Bruta corresponde a "Obligaciones y otros préstamos", "Préstamos y pólizas de crédito" y "Pasivos por arrendamiento", pero no incluye la deuda de las empresas del Grupo registradas por el método de puesta en equivalencia, los "Instrumentos financieros derivados" ni "Otros pasivos financieros". Los "Pasivos por arrendamiento" se calculan como el valor actual de los pagos por arrendamiento pagaderos a lo largo del plazo de arrendamiento, descontados al tipo implícito o al tipo deudor incremental.

Enagás. MAR

	Q4 2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	838,5
Deudas con entidades de crédito	-1.460,6
Obligaciones y otros valores negociables	-2.345,4
Otros pasivos financieros (*)	-379,8
<b>Deuda neta</b>	<b>-3.347,4</b>

(\*) El importe incluido en este epígrafe relativo al reconocimiento del pasivo financiero por la aplicación de IFRS16 asciende a 379 millones de euros; Adicionalmente, la deuda concedida por organismos diferentes a entidades de crédito asciende a 0,8 millones de euros.

Endesa. Nota 41.3 (p. 416)

Notas	31 de diciembre de 2023				Valor Razonable
	Valor Contable			Total	
	Valor Nominal	No Corriente	Corriente		
Obligaciones y otros Valores Negociables	12	14	—	14	14
Deudas con Entidades de Crédito	6.095	5.302	744	6.046	6.089
Otras Deudas Financieras	7673	4.320	3.347	7667	7795
Deudas Financieras Asociadas a Derechos de Uso	21 868	784	84	868	868
Otras	6.805	3.536	3.263	6.799	6.927
<b>TOTAL<sup>2)</sup></b>	<b>13.780</b>	<b>9.636</b>	<b>4.091</b>	<b>13.727</b>	<b>13.898</b>

<sup>2)</sup> Correspondiente a financiación sostenible en un 67 %.

Ferrovial. Informe de gestión. MAR (p. 274)

La Deuda Neta Consolidada corresponde a nuestro saldo neto de caja y equivalentes (incluida la caja restringida a corto y largo plazo) menos la deuda financiera (deuda bancaria y obligaciones, incluida la deuda a corto y largo plazo), incluido un saldo relacionado con derivados de tipo de cambio (que cubre tanto la emisión de deuda en moneda distinta de la utilizada por la empresa emisora como las posiciones de caja expuestas al riesgo de tipo de cambio). **Los pasivos por arrendamiento financiero no forman parte de la Deuda Neta Consolidada.** La Deuda Neta Consolidada es una medida financiera que no se basa en las NIIF y no debe considerarse como una alternativa a los ingresos netos o a cualquier otra medida de nuestro rendimiento financiero calculada con arreglo a las NIIF

Fluidra. Medidas Alternativas del Rendimiento

#### Conciliación

Cifras en millones de euros	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos con entidades de crédito y otros valores negociables	1.127	1.267
Pasivos por arrendamientos	199	193
Instrumentos financieros derivados	0	0
Efectivo y otros medios equivalentes	(111)	(75)
Activos financieros no corrientes	(4)	(5)
Otros activos financieros corrientes	(6)	(6)
Instrumentos financieros derivados	(33)	(55)
<b>Deuda neta (MAR)</b>	<b>1.172</b>	<b>1.319</b>
<b>Ratio deuda neta sobre EBITDA (MAR)</b>	<b>2,6x</b>	<b>2,6x</b>
Pasivos por arrendamientos	199	193
<b>Deuda financiera neta (MAR)</b>	<b>973</b>	<b>1.126</b>

Grifols. Informe de Gestión

**Deuda financiera neta según el Acuerdo de Crédito:**

Definición establecida en el Acuerdo de Crédito de Grifols. Cantidad por la cual las obligaciones financieras totales de Grifols superan a sus activos financieros totales, incluyendo efectivo y equivalentes al efectivo. Excluye el impacto de IFRS 16, que especifica cómo un informante de IFRS reconocerá, medirá, presentará y divulgará los arrendamientos. Obligaciones financieras a largo plazo - Obligaciones por arrendamientos no recurrentes (IFRS16) + Obligaciones financieras a corto plazo - Obligaciones por arrendamientos recurrentes (IFRS16) - Efectivo y otros líquidos equivalentes.

IAG. Cuentas anuales. Nota 22.b Deuda neta (p. 261)

El detalle de los movimientos en deuda neta se muestra a continuación:

Miliones de euros	Saldo a 1 de enero de 2023	Flujos de efectivo	Diferencias de cambio	Nuevos arrendamientos y modificaciones	Otras partidas	Saldo a 31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios, otros préstamos, emisión de bonos convertibles y pasivos por financiación de activos	10.365	(3.267)	(102)	-	119	7.115
Pasivos por arrendamientos	9.619	(1.731)	(259)	1.315	23	8.967
Efectivo y activos líquidos equivalentes	(9.196)	3.753	2	-	-	(5.441)
Depósitos remunerados a corto plazo	(403)	(985)	(8)	-	-	(1.396)
	<b>10.385</b>	<b>(2.230)</b>	<b>(367)</b>	<b>1.315</b>	<b>142</b>	<b>9.245</b>

En la sección de Medidas Alternativas del Rendimiento, apartado f): **Deuda neta/ EBIT-DA antes de partidas excepcionales:** La deuda neta se define como la deuda financiera a largo plazo (corriente y no corriente), menos el efectivo, activos líquidos equivalentes y depósitos remunerados a corto plazo. La deuda neta excluye los acuerdos de financiación de la cadena de suministros que se clasifican dentro de acreedores comerciales (nota 23).

En el Glosario de términos define Deuda neta como: Deuda remunerada corriente y no corriente menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes y otros depósitos corrientes remunerados

Iberdrola (definiciones de las MAR)

**Deuda Financiera Bruta:** Deudas con entidades de crédito, obligaciones u otros valores negociables + Arrendamientos+ Instrumentos derivados pasivos de deuda

Inditex. Nota 2. Bases de presentación (p. 15)

**Posición financiera neta:** definida como efectivo y equivalentes e inversiones financieras temporales menos deuda financiera corriente y no corriente, con interés explícito (sin considerar la deuda por arrendamientos).

**Deuda financiera neta media:** definida como deuda financiera corriente y no corriente, con interés explícito (sin considerar la deuda por arrendamientos), menos efectivo y equivalentes e inversiones financieras temporales, considerándose nula si el resultado es negativo.

Indra. Informe de gestión

Las deudas con entidades de crédito y obligaciones no incorporan los pasivos por arrendamiento, los cuales se integran en Otros pasivos financieros

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO (M€)	2023	2022
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	596	933
Deudas con entidades de crédito y obligaciones corrientes	(224)	(275)
Deudas con entidades de crédito y obligaciones no corrientes	(479)	(700)
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>(107)</b>	<b>(43)</b>

Meliá. Nota 2.4 MAR

Deuda Neta: Es un indicador utilizado para evaluar el apalancamiento financiero. Se calcula como diferencia entre la deuda con entidades de crédito, emisiones de títulos y pasivos por arrendamientos a corto y a largo plazo menos el efectivo y otros medios líquidos equivalentes. La conciliación de este indicador con los diferentes epígrafes del Balance consolidado para los ejercicios 2023 y 2022 se muestra a continuación:

(miles de €)	31/12/2023	31/12/2022
Obligaciones y otros valores negociables (no corriente)	52.082	52.026
Deudas con entidades de crédito (no corriente)	958.390	1.131.463
Obligaciones y otros valores negociables (corriente)	24.585	24.042
Deudas con entidades de crédito (corriente)	288.837	151.561
Pasivos por arrendamiento	1.449.453	1.462.567
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(160.229)	(148.680)
<b>Deuda Neta</b>	<b>2.613.118</b>	<b>2.672.979</b>

Naturgy. Informe de gestión MAR	<p><b>Deuda financiera bruta:</b> Pasivos financieros no corrientes (1) (Nota 17) + Pasivos financieros corrientes (1) (Nota 17)</p> <p><b>Deuda financiera neta:</b> Deuda financiera bruta (5)- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (1) - Activos financieros derivados ligados a pasivos financieros (4) (Nota 18)</p> <p>Nota: Los pasivos financieros incluyen las deudas por arrendamiento.</p>
---------------------------------	--

Redeia. Nota 13. Gestión de capital. Y Nota 18.b	El Grupo hace seguimiento del capital de acuerdo con el ratio de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este ratio se calcula como la Deuda financiera neta dividida entre el Patrimonio neto del Grupo más la Deuda financiera neta. La Deuda financiera neta se calcula de la siguiente manera:
--	---

## Miles de euros

	2023	2022
Deudas a largo plazo (*)	5.164.911	5.491.124
Deudas a corto plazo (*)	506.251	681.007
Derivados de tipo de cambio	(20.313)	(28.459)
Inversiones en el mercado monetario a corto plazo (**)	-	(715.000)
Efectivo y equivalentes	(675.417)	(794.824)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>4.975.432</b>	<b>4.633.848</b>
Patrimonio Neto	5.529.057	4.894.276
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>47,4%</b>	<b>48,6%</b>

(\*) Se ha excluido tanto en 2023 como en 2022 los intereses pendientes de pago.

(\*\*) Se trata de depósitos a plazo y activos financieros análogos registrados en el epígrafe de 'Otros activos financieros corrientes' a coste amortizado que no cumplen con los criterios contables de clasificación como 'Efectivo y equivalentes' pero cuya naturaleza es idéntica a esta.

Nota: Las Deudas a largo y a corto no incluyen los pasivos por arrendamiento

Repsol. MAR

## Deuda neta

Millones de euros	Deuda neta		Reclasificación negocios conjuntos		Balance NIIF-UE	
	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023	Dic-2023
<b>Activo no corriente</b>						
Instrumentos financieros no corrientes <sup>(1)(2)</sup>	1.060		429			1.489
<b>Activo corriente</b>						
Otros activos financieros corrientes <sup>(2)</sup>	4.410		81			4.491
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.552		(423)			4.129
<b>Pasivo no corriente</b>						
Pasivos financieros no corrientes <sup>(2)</sup>	(8.808)		458			(8.350)
<b>Pasivo corriente</b>						
Pasivos financieros corrientes <sup>(2)</sup>	(3.310)		(4)			(3.314)
<b>DEUDA NETA <sup>(3)</sup></b>	<b>(2.096)</b>		<b>541</b>			<b>(1.555)</b>

<sup>(1)</sup> Importes incluidos en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación.

<sup>(2)</sup> Incluye arrendamientos netos no corrientes y corrientes por importe de -2.973 y -633 millones de euros respectivamente según el modelo de Reporting y -2.452 y -506 millones de euros respectivamente según balance NIIF-UE.

<sup>(3)</sup> Las reconciliaciones de periodos anteriores de esta magnitud están disponibles en [www.repsol.com](http://www.repsol.com).

Rovi. Informe de gestión

La deuda con organismos oficiales, al 0% de tipo de interés, representaba a 31 de diciembre de 2023 el 13% del total de la deuda (el 14% al 31 de diciembre de 2022).

En miles de euros	2023	2022
Prestamos de entidades de crédito	37.745	44.107
Deuda con organismos oficiales	8.890	10.175
Pasivos financieros por arrendamientos	18.792	17.856
Instrumentos financieros derivados	—	28
<b>Total</b>	<b>65.427</b>	<b>72.166</b>

Sacyr. Nota 27.4 Otros riesgos

El ratio de apalancamiento del Grupo al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2023	2022
Deuda bruta	8.179.678	9.292.991
Tesorería	(1.680.368)	(1.728.093)
IFT	(91.168)	(74.560)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>6.408.142</b>	<b>7.490.338</b>
Patrimonio Neto	1.750.021	1.358.413
<b>Patrimonio Neto + Deuda Neta</b>	<b>8.158.163</b>	<b>8.848.751</b>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>78,55 %</b>	<b>84,65 %</b>
<b>Deuda Neta / Patrimonio Neto</b>	<b>3,7</b>	<b>5,5</b>

Nota: No incluye los pasivos por arrendamiento en el concepto de deuda bruta

Solaria. Nota 10.1

Los ratios de endeudamiento financiero a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son como sigue:

(Miles de euros)	2023	2022
Deudas con entidades de crédito, bonos y acreedores por arrendamiento	1.060.051	881.551
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 9.3)	(77.294)	(150.657)
Deuda neta	982.757	730.894
Total Patrimonio	524.118	344.728
Ratio Deuda/ Patrimonio	188%	212%

Nota: La deuda neta incluye los pasivos por arrendamiento

Telefónica. Nota 2. Bases de conclusiones

Millones de euros	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros no corrientes	33.360	35.059
Pasivos financieros corrientes	3.701	4.020
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>37.061</b>	<b>39.079</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(7.151)	(7.245)
Otros activos incluidos en "Otros activos financieros corrientes"	(1.066)	(2.431)
Efectivo y otros activos financieros incluidos en "Activos no corrientes y grupos enajenables mantenidos para la venta" (Nota 30)	(13)	—
Instrumentos financieros derivados de activo a largo plazo (Nota 12)	(1.940)	(2.668)
Otros pasivos incluidos en "Cuentas a pagar y otros pasivos no corrientes"	1.750	1.431
Otros pasivos incluidos en "Cuentas a pagar y otros pasivos corrientes"	446	402
Otros activos incluidos en "Activos financieros y otros activos no corrientes"	(1.481)	(1.892)
Otros activos incluidos en "Cuentas a cobrar y otros activos corrientes"	(711)	(646)
Otros activos corrientes incluidos en "Administraciones Públicas deudoras" (Nota 25)	—	(123)
Ajuste de valor de mercado de coberturas de flujos de efectivo relacionadas con instrumentos de deuda	659	1.102
Ajuste de valor de mercado de los derivados utilizados para la cobertura económica de compromisos brutos por prestaciones a empleados	(205)	(322)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>27.349</b>	<b>26.687</b>
Arrendamientos	8.920	8.645
<b>Deuda financiera neta más arrendamientos</b>	<b>36.269</b>	<b>35.332</b>
Compromisos brutos por prestaciones a empleados y coberturas económicas asociadas	6.159	5.291
Valor de activos a largo plazo asociados	(114)	(104)
Impuestos deducibles	(1.535)	(1.281)
<b>Compromisos netos por prestaciones a empleados</b>	<b>4.510</b>	<b>3.906</b>
<b>Deuda financiera neta más compromisos</b>	<b>31.859</b>	<b>30.593</b>
<b>Deuda financiera neta más arrendamientos más compromisos (*)</b>	<b>40.779</b>	<b>39.238</b>

(\*) Incluye los activos y pasivos definidos como deuda financiera neta más arrendamientos más compromisos netos por prestación a empleados de las compañías mantenidas para la venta (véase Nota 30)

***ilc/a/c/*** Instituto de Contabilidad y  
Auditoría de cuentas

