



COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO
DE VALORES
DIRECCIÓN GENERAL DE MERCADOS
Marqués de Villa Magna, 3
28001 Madrid

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009092002 28/07/2009 14:30


Madrid, 28 Julio 2009

Muy señores nuestros,

De acuerdo con el requerimiento recibido en relación con el cumplimiento de lo previsto en los artículos 35.4, 85 y 92 de la Ley del Mercado de Valores, se remite respuesta a las cuestiones planteadas por la Dirección General de Mercados de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1. Información relativa a la venta del inmueble donde se ubicaba su fábrica de Madrid, en la calle Méndez Álvaro

En relación con la cuestión del deterioro de la cuenta a cobrar con Nozar, les indicamos que se han cumplido las cláusulas contractuales establecidas para la venta que dio lugar a la mencionada cuenta a cobrar y considerando la existencia del aval de BBVA por el total de la cantidad adeudada como garantía suficiente, no se entienden necesarias otras medidas adicionales o reconocimiento de provisión por deterioro alguna.

El efecto de vencimiento 15 de Enero de 2009 por valor de EMis. 23.079 ha sido cobrado y el de 15 de Enero de 2010 por valor de EMis. 24.198 fue cedido a BBVA Factoring E.F.C. S.A. en Diciembre 2008.

Al cierre contable de 2007 se recogieron como otras cuentas a cobrar a corto plazo el importe correspondiente al efecto con vencimiento 15 de Enero 2008 y por valor de EMIs 22.057 (nota 7); y a largo plazo los correspondientes a los vencimientos de 2009 y 2010 por valor de EMIs 47.277. El efecto cobrado en 2008 se ha reflejado en el estado de flujos de efectivo bajo el epígrafe de variación de cuentas a cobrar, a pagar y otras.

2. Combinaciones de negocios

Adquisición de Ascensores Vascos, S.A. y Puesal, S.L., justifiquen los motivos por los cuáles no han consolidado dichas sociedades,

No se consolidaron las sociedades dada la cercanía de la fecha de adquisición con el cierre del ejercicio y teniendo en cuenta el bajo impacto de las mismas en las cifras consolidadas. En la propia nota 26 de la memoria anual consolidada se indica que con posterioridad al cierre del ejercicio, concretamente en Febrero de 2009 ambas compañías pasaron a formar parte del grupo consolidado.

Respecto a los nuevos activos intangibles reconocidos en las combinaciones del ejercicio 2008,

(i) cómo se ha determinado el valor razonable de los mismos y, en su caso, si ha intervenido algún experto independiente;

El principal activo intangible adquirido en el marco de una combinación de negocio es la cartera de contratos de mantenimiento. Estos se valoran por su capacidad futura de generación de ingresos para la UGE en la que se integran. Es práctica habitual del grupo requerir la intervención de una empresa externa de reconocido prestigio que verifique la razonabilidad del valor de los activos.

(ii) el importe de activos intangibles de las adquiridas inmediatamente antes de las combinaciones;

No existían activos intangibles en las sociedades adquiridas, cómo se menciona en la nota 26, los activos intangibles surgen cómo consecuencia de la propia adquisición y se valoran según lo establecido en el correspondiente contrato.

y (iii) si la base fiscal y contable de los mismos coincide por lo que no se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos y, en caso de no ser así, justifique por qué no se reconoce.

A la fecha de cierre del ejercicio no existían diferencias entre las bases fiscales y contables correspondientes al ejercicio 2008 al haber sido todas las sociedades adquiridas integradas en alguna de las entidades legales del Grupo según se menciona en la nota 26.

Naturaleza de los pasivos contingentes garantizados por los vendedores, en qué consiste dicha garantía, el importe retenido del precio a pagar y el tratamiento contable aplicado al pasivo contingente y a la garantía.

Los vendedores garantizan fundamentalmente la vigencia de los contratos de mantenimiento adquiridos, la no existencia de pasivos ocultos u otras obligaciones no reflejadas contablemente o incluidas en el contrato que da origen a la combinación de negocio.

La garantía consiste en la retención de parte del precio a pagar, que se contabiliza dentro del grupo de cuentas a pagar por adquisiciones, el importe de las garantías no es significativo en el conjunto de cuentas a pagar por adquisiciones

Para todas las combinaciones de negocio que se han producido en el ejercicio 2008

(i) descripción de los factores que hayan contribuido al coste que ha tenido como consecuencia el reconocimiento de un fondo de comercio;

Las compañías que intervienen en una combinación de negocios se seleccionan para ello en función de las sinergias que se aprecian entre ellas, no sólo por sus carteras de mantenimiento sino por el mantenimiento de la cuota de mercado del Grupo al que contribuyen, su potencial de negocio adicional de instalación, personal cualificado que aportan y ahorros en costes que permiten. Todo ello se valora al determinar el precio

de la combinación sin que sea posible individualizar el valor económico de cada uno, aunque se reflejan en el desarrollo de negocio de la UGE en la que se integran.

(ii) El importe del resultado del ejercicio aportado por la adquirida desde la fecha de adquisición al resultado del ejercicio de la adquirente; los ingresos ordinarios y resultados como si la fecha de adquisición de -todas las combinaciones de negocios efectuadas durante el ejercicio hubiera sido al comienzo del mismo.

Es práctica habitual en el Grupo y siempre que existan razones operativas que lo justifiquen, aprovechar las sinergias de la combinación mediante la incorporación legal mediante fusión o liquidación de la entidad legal adquirida en la UGE en la que se integran. En la nota 26 se menciona la cifra de negocio aportada por cada una de ellas hasta el momento de liquidación, el resultado aportado no es material en comparación con el resultado consolidado.

Cuadro de vencimientos por compromisos de adquisiciones:

	Corto Plazo	2010	2011	2012	Total Largo Plazo
Adquisiciones anteriores a 2008	4.216,48	4.353,39	322,17	41,17	4.716,73
Adquisiciones 2008	10.127,12	9.650,51	9.358,94	8.554,95	27.564,40
Otis Maroc (*)	10.773,90	-	-	-	-
	25.117,49	14.003,89	9.681,11	8.596,13	32.281,13

El efecto financiero sobre el importe de los compromisos a largo plazo por adquisiciones se ha considerado no significativo.

3. Reconocimiento de ingresos derivados de contratos de instalación y montaje de elevadores

En la nota 2.17 se indica que los ingresos derivados de contratos de instalación y montaje de elevadores se reconocen en función del porcentaje estimado de terminación de las obras. En este sentido, la NIC 11 establece que será de aplicación para los contratos de construcción, específicamente negociados para la fabricación de un activo. Tal es el caso de un elevador que forma parte de la construcción del edificio de manera inseparable y cuya venta consiste en la instalación de elementos que adquieren su funcionalidad en sede del cliente.

Por otra parte, cada instalación de un ascensor está diseñada específicamente para cubrir las necesidades del cliente y del edificio al que debe adaptarse en su totalidad, hasta el punto que la legislación vigente exige la presentación de planos y memoria de la obra a realizar que se incorporan a la documentación general de la construcción. Igualmente, los contratos contemplan la posibilidad de añadir o modificar el diseño original, mediante órdenes de cambio cuyo precio se incluye en el cómputo del contrato principal tanto en coste como en reconocimiento de ingresos.

Desde el punto de vista legal en la mayor parte de los casos nuestro cliente es el contratista principal de la obra o promotor. Los contratos incluyen la facturación ligada a hitos de la construcción o a petición del cliente mediante certificaciones de obra ejecutada, de forma que vaya cubriendo la inversión realizada por el Grupo en la

medida que se completa la instalación. Como se indica más arriba, el ascensor que se va incorporando al inmueble, deviene por accesión parte del mismo, lo que conviene a ambas partes puesto que el material difícilmente puede ser utilizado para otro cliente y el servicio de montaje no puede ser restituido mas que mediante indemnización.

El criterio contable es el reflejo económico de la actividad, por lo que existe un cálculo individualizado del margen para cada una de las instalaciones en curso, incluida una memoria de los costes imputados para cada una de las instalaciones de forma que se permite en cada momento conocer de manera inequívoca el resultado de cada instalación. El reconocimiento del ingreso mediante grado de avance se inicia en el momento en que se envía el material fabricado bajo pedido al edificio en construcción y concluye con la recepción de la obra por parte del cliente.

El margen reconocido a cierre del ejercicio para todos los contratos en curso es de EMIs 5.043, el impacto por el cambio de criterio no resultaría significativo.

Desglose de la cifra neta de compromisos con clientes por instalaciones

Coste por instalación en curso	142.862
Beneficios netos reconocidos	<u>5.043</u>
Total inversión realizada	147.905
Total facturación emitida por instalación en curso	<u>(148.158)</u>
Importes adeudados por clientes para trabajo de contratos	(252)

Adicionalmente, la cifra de retenciones recogida dentro del saldo de clientes asciende a EMIs 3.483

4. Seguros de cambio

Al cierre del ejercicio 2007 y 2008 no existía ningún seguro de cambio en vigor.

5. Activos intangibles, fondo de comercio

Fondo de comercio distribuido a cada UGE

Otis Maroc S.A.	17.780
Zardoya Otis S.A.	6.954
Conservación de aparatos elevadores Express S.L.	5.231
	29.965

periodo sobre el cual ha proyectado los flujos de efectivo basados en presupuestos aprobados por la dirección y, cuando sea superior a cinco años explicación de las causas que justifican la utilización de un período más largo;

En todos los casos se ha empleado un periodo superior a cinco años, considerando que la capacidad futura de generación de ingresos adicionales para la UGE en la que se integra excede de ese periodo teniendo en cuenta las sinergias que aportan, relaciones con clientes, personal cualificado y ahorros en costes que permiten.

UGE para la que se ha utilizado una tasa de crecimiento del 20% para extrapolar las proyecciones

En el caso de Otis Maroc, se ha considerado que por su localización geográfica, situación de mercado y sinergias de producto y operativas que ofrece, tiene un potencial de crecimiento superior al del mercado español.

Pérdida por deterioro del valor reconocida en el ejercicio,

El movimiento que figura en otros cambios por valor de EMIs 1.081 corresponde a Ascensores Aspe S.A que ha visto reducida su capacidad de generación de ingresos futuros por la cesión de parte de sus activos.

El resto de la partida que figura en cuenta de resultados debe reclasificarse a otras partidas de gastos, fundamentalmente gastos por prestaciones a empleados. Se tendrá en cuenta para futuros ejercicios.

6. Ampliaciones de capital liberadas, ganancias por acción, se indica el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación utilizado en el cálculo del beneficio básico por acción.

Las acciones adquiridas como consecuencia de las ampliaciones de capital liberadas efectuadas en 2007 y 2008 no tienen ninguna restricción para su transmisión una vez admitidas a cotización. Desde esa perspectiva se ha considerado que ofrece una información adicional al accionista disponer del beneficio por acción para cada una de ellas con independencia de su origen, sin embargo se tendrá en cuenta en futuros ejercicios

Beneficio básico por acción para los ejercicios 2007 y 2008 calculado como si la citada operación hubiera ocurrido al principio del primer periodo sobre el que se presente información financiera.

	2008	2007
Beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad	201 141	221 903
Nº de acciones ordinarias en circulación a fin de ejercicio	316 939 137	288 126 489
ganancias básicas por acción	<u>0.635</u>	<u>0.770</u>

7. Deberán aportar la siguiente información no incluida en las cuentas anuales consolidadas:

7.1 Importe en libros bruto y amortización acumulada junto con el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor, al principio y al final del ejercicio del inmovilizado material

	Terrenos y construcciones	Maquinaria	Mobiliario, accesorios y equipo	Total
Al 30 de Noviembre de 2006				
Coste	9.211	25.394	48.447	83.052
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(6.854)	(22.174)	(36.251)	(65.279)
Importe neto en libros	2.357	3.220	12.196	17.773
2007				
Combinaciones de negocios	67	70	108	245
Altas	12.415	636	3.618	16.669
Bajas	(241)	(98)	(58)	(397)
Cargo por amortización	(250)	(989)	(3.276)	(4.515)
Otros movimientos	0	75	(105)	(30)
	14.348	2.914	12.483	29.745
Al 30 de Noviembre de 2007				
Coste	21.452	26.077	52.010	99.539
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(7.104)	(23.163)	(39.527)	(69.794)
Importe neto en libros	14.348	2.914	12.483	29.745
2008				
Combinaciones de negocios	0	0	98	98
Altas	18.683	5.741	7.079	31.503
Bajas	0	0	(45)	(45)
Cargo por amortización	(162)	(878)	(3.695)	(4.735)
Otros movimientos	0	0	0	0
	32.869	7.777	15.920	56.566
Al 30 de Noviembre de 2008				
Coste	40.135	31.818	59.142	131.095
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(7.266)	(24.041)	(43.222)	(74.529)
Importe neto en libros	32.869	7.777	15.920	56.566

7.2 Completen la información proporcionada sobre la gestión de capital:

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguardia de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo; que el Grupo tenga capacidad para financiar su crecimiento interno o externo vía adquisiciones; para procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio en cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

7.3 Remuneraciones recibidas por el personal clave de la dirección

La remuneración global por todos los conceptos devengada por los miembros de la alta dirección del Grupo, según se informa en la sección B.1.12 del informe anual de Gobierno Corporativo 2008 es de EMIs. 516

7.4 Información Financiera por Segmentos

segmentos principales, coste total incurrido en el ejercicio para adquirir activos

	Ventas	Resultados de Explotación	Activos		Pasivos
			Totales	Inversiones en activos a largo plazo	
2008				Cargo por depreciación	
Grupo Zardoya Otis -- España	906 859	254 225	511 361	14 746	329 068
Grupo Otis Elevadores - Portugal	78 910	25 268	92 549	1 184	40 031
Otis Maroc -- Marruecos	13 960	1 888	16 995	60	13 379
Eliminaciones- operaciones intragrupo	(63 080)	(720)			
Ajustes NIIF		(77)			
Consolidado	936 647	280 583	620 905	15 989	382 477

segmentos secundarios, importe en libros total de los activos, ingreso por ventas a clientes externos y adquisiciones de inmovilizado

2008	Ventas a clientes externos	Resultados de Explotación	%	Inmovilizado Adquirido
Zardoya Otis S.A. (agregación de 95 delegaciones)	693 743	231 319	31,13	57 156
Empresas Españolas del Grupo - Ascensores (10 compañías)	127 875	21 064	16,32	16 556
Grupo Otis Elevadores - Portugal	78 910	25 268	32,02	-
Otis Maroc - Marruecos	13 960	1 888	13,52	100
Total Ascensores	914 488	279 539	28,97	73 812
Empresas Españolas del Grupo - No Ascensores (3 compañías)	22 159	1 842	5,31	-
Total Grupo	936 647	281 381	28,15	
Eliminaciones - operaciones intragrupo		(720)		
Ajustes NIIF		(77)		
Consolidado	936 647	280 583	29,96	73 812

El segmento principal identificado es en efecto el geográfico, basado en la total coincidencia entre localización de activos y clientes, por lo tanto no resultaría de aplicación lo prescrito en la NIC14p.71 y 72.

7.5 Planes de prestación definida, revelarán la siguiente información

(i) descripción general del tipo de plan

Existen ciertos compromisos post-empleo contraídos con los empleados del Grupo, consistentes en el pago de complementos a las prestaciones de la seguridad social, otros beneficios de jubilación y primas de seguro de vida.

(ii) conciliación entre los saldos iniciales y finales del valor actual de la obligación por prestaciones definidas y del valor razonable de los activos afectos al plan, por separado;

30/11/2007		Gasto Contable	Movimiento en Tesorería	(Pérdidas) y Ganancias actuariales	30/11/2008
Pasivo	81.506	Coste Servicio 2.564 Coste Interés 3.918	Pagos esperados (5.640)	7.727	74.620
Activo	(58.727)	Rentabilidad esperada de los Activos (2.788)	Primas (7.421)	(4.084)	(59.213)

(iii) importes correspondientes al periodo anual corriente y para los cuatro periodos anuales precedentes, en valor actual de las obligaciones por prestaciones definidas, el valor razonable de los activos afectos al plan y el superávit o déficit en el plan;

	2008	2007	2006	2005
Valor actual de las obligaciones financiadas	74 620	81 506	86 190	87 527
Valor razonable de activos afectos al plan	(59 212)	(58 727)	(54 816)	(47 086)

La sociedad firmó con entidades aseguradoras los contratos marcos reguladores de las condiciones técnicas, económicas y jurídicas aplicadas a las pólizas de seguro colectivo de vida para la instrumentación de los compromisos por pensiones asumidos por la sociedad para su personal que establecen primas únicas que son objeto de pagos anuales hasta enero de 2012, no existiendo por tanto déficit en el plan y si ganancias actuariales pendientes de reconocer

(iv) mejor estimación de las aportaciones a pagar durante el periodo anual que comience tras la fecha del balance (NIC19p. 120A).

A la fecha, la mejor estimación de la compañía de las aportaciones a pagar en 2009 es de EMIs 3.100

7.6 Indiquen si en el ejercicio 2008 cumplían los límites establecidos en el párrafo 92 de la NIC19

En el ejercicio 2008 se cumplían los límites del párrafo 92 de la NIC 19, y en su aplicación, se reconocieron las ganancias actuariales correspondientes según los años restantes de trabajo activo promedio de los empleados afectados

7.7 Dividendos pagados por 142.911 miles de euros que figuran en el Estado de Flujos de Efectivo de sus cuentas consolidadas y los efectivamente pagados en el ejercicio por 189.011 miles de euros

El cuarto dividendo a cuenta del ejercicio 2007 se declaró el 15 de noviembre de 2007 y se pagó el 10 de diciembre de 2007. Al cierre contable, el dividendo por EMIs 46.100 figuraba bajo el epígrafe de otras cuentas a pagar (nota 14) y cómo tal se ha reflejado en el estado de flujos de efectivo en 2008.

7.8 Indiquen si durante el 2008 han realizado pagos por la liquidación definitiva del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2007 (NIC7p.35).

En 2008 se liquidó el impuesto correspondiente a 2007 por un valor de EMIs.23.880 se ha reflejado en el estado de flujos de efectivo bajo el epígrafe de variación de cuentas a cobrar, a pagar.

De todas las cuestiones suscitadas en relación con el estado de flujos de efectivo, resultaría un flujo de operaciones de EMIs 201.615, de Inversión de (27.852) y de Financiación de 192.403. Las modificaciones propuestas se tendrán en cuenta en ejercicios posteriores.

7.9 Cuantía y fecha de validez de las diferencias temporarias deducibles, pérdidas o créditos fiscales para los cuales no se haya reconocido activos por impuestos diferidos

Las diferencias temporarias deducibles corresponden fundamentalmente a compromisos sociales, para los que se reconoce impuesto diferido con los límites establecidos por la legislación vigente

Por último, y en relación con la formulación de las cuentas anuales a partir del ejercicio 2009, tendremos en consideración sus recomendaciones en relación con las aclaraciones solicitadas y la información adicional a incluir.

Quedamos a su disposición para atender cualquier comentario que estimen necesario, les saluda atentamente,

|