

**ZARDOYA OTIS S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2011**

ZARDOYA OTIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL SEGUNDO
SEMESTRE DE 2011

1. Criterios Contables

Las políticas contables y los procesos de consolidación que se han seguido en estos estados financieros consolidados intermedios son los mismos que en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios anuales terminados el 30 de noviembre de 2010 y 2011 respectivamente. Los estados financieros consolidados del Grupo al 30 de noviembre de 2011 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas en la Unión Europea y que están vigentes a dicha fecha. En los estados financieros resumidos intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado al 30 de noviembre de 2011 se presentan las normas que han entrado en vigor en el ejercicio 2011 y que han sido adoptadas por el Grupo. Durante el ejercicio 2011 no se han producido correcciones de valor que afecten de forma significativa a las partidas de activo, pasivo, patrimonio neto, resultados o flujos de efectivo que se presentan.

En el caso de Zardoya Otis S.A. los presentes estados financieros se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante RD 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

2. Estimaciones y juicios contables

La preparación tanto de los estados financieros intermedios consolidados como de los de Zardoya Otis S.A., exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad. Las estimaciones contables, en consecuencia, pueden diferir del resultado final de las circunstancias evaluadas. Estos juicios y estimaciones se examinan constantemente y se basan fundamentalmente en la experiencia histórica y las expectativas de sucesos futuros que se estiman razonables.

3. Comentarios explicativos de la estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones en el periodo anual

El grupo no tiene ventas sujetas a variaciones significativas a lo largo de su ejercicio, en este sentido, los ingresos por mantenimiento se periodifican contablemente de forma lineal en función del devengo de los mismos. En consecuencia no se considera la estacionalidad relevante a efectos de los presentes estados financieros intermedios

4. Cambios en las entidades que forman parte del Grupo

En el ejercicio 2011 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo:

- 1.- En enero de 2011 se ha producido la fusión por absorción de la Compañía Cruxent, S.L. efectuándose la disolución sin liquidación de dicha sociedad y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la sociedad Elevadores del Maresme, S.L., sociedad absorbente.
- 2.- En marzo de 2011 Zardoya Otis S.A., adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Compañía Ascensores Molero S.L. El importe de la inversión registrada en Zardoya Otis, S.A. es de 2 622 EMI.
- 3.- En octubre de 2011 Zardoya Otis S.A. adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Compañía Reparación y Mantenimiento de Ascensores S.L., empresa con actividad en la provincia de Alicante y dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores. El importe de la inversión registrada en Zardoya Otis, S.A. es de 4 670 EMI.
- 4.- En septiembre de 2011 Puertas Automáticas Portis S.L., adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Compañía Fercas Seveis Integral, S.A. El importe de la inversión registrada en Puertas Automáticas Portis S.L. es de 8 969 EMI.
- 5.- En el ejercicio 2011 se produjo la liquidación de Industria Nacional de Elevadores, Lda. (Inelda) y Savirel, Lda. mediante la transmisión en bloque de la totalidad de sus patrimonios sociales a la sociedad Otis Elevadores, Lda. (Portugal). Los elementos patrimoniales han sido incorporados según sus valores netos contables en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realizó la operación por valor de 44 EMI. No existen otros costes atribuibles a la transacción que los derivados de gastos legales que no son significativos.
- 6.- A finales del ejercicio 2011, Zardoya Otis, S.A. participa junto con Indra Sistemas S.A. en una Unión Temporal de Empresas (UTE), sobre la cual Zardoya posee el 50% de la participación en su fondo operativo de 3 EMI. Al 30 de noviembre de 2011, la integración de dicha UTE en las cifras de Zardoya Otis, S.A. corresponde únicamente a aportación de efectivo por importe de 1,5 EMI.

5. Inmovilizado material e inmaterial

Durante el ejercicio 2011 se han realizado inversiones en inmovilizado material e intangible por valor de EMIs 2 894 y 16 359 EMIs respectivamente.

Al cierre del ejercicio existían compromisos de compra de inmovilizado material por valor de EMIs 4 786 de los cuales se han anticipado EMIs 759 y compromisos de compra de inmovilizado intangible por valor de EMIs 17 016.

6. Combinaciones de Negocios

ASCENSORES MOLERO S.L.

En marzo de 2011 Zardoya Otis S.A, adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Compañía Ascensores Molero S.L, empresa con actividad en la provincia de Alicante y dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores.

El coste total de la combinación de negocios se determinó inicialmente en EMIs 3 040 correspondiendo en su mayoría a la adquisición de cartera de mantenimiento. Dicha cifra ha sido ajustada posteriormente a EMIs 2 622, afectando al valor del fondo de comercio; y quedando al cierre del ejercicio EMIs 1 154 pendientes de pago. No existen otros costes atribuibles a la combinación que los derivados de auditoría y gastos legales de la transmisión que no son significativos. El coste de la combinación de negocios se ha determinado provisionalmente, ya que algunos elementos deberán valorarse definitivamente transcurrido un año de la fecha de adquisición, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada.

Los importes reconocidos en la combinación de negocio a valor razonable no difieren sustancialmente de los valores en libros inmediatamente antes de la combinación determinados de acuerdo a las NIIF con la excepción de la valoración de los activos intangibles que surgen como consecuencia de la propia combinación y que se han valorado según el contrato de adquisición. Los pasivos contingentes han sido garantizados por los vendedores y retenidos del precio a pagar una vez termine la auditoría en curso. La adquisición se financia con recursos propios.

El negocio adquirido aporta al Grupo unas ventas recurrentes de EMIs 495. No resulta relevante la información del ingreso ordinario y resultado de la entidad dado que la entidad se integrará en una de las UGEs existentes en el Grupo, el detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	206
Inmovilizado	42
Activos intangibles	1 840
Cuentas a cobrar	180
Existencias	98
Cuentas a pagar	78
Provisiones	37

Como diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 369 (792 antes de ajustes).

REPARACION Y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES S.L.

En octubre de 2011 Zardoya Otis S.A, adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Compañía Reparación y Mantenimiento de Ascensores S.L, empresa con actividad en la provincia de Alicante y dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores.

El coste total de la combinación de negocios se ha determinado en EMIs 4 670 correspondiendo en su mayoría a la adquisición de cartera de mantenimiento, de los que EMIs 2 298 están pendientes de pago. No existen otros costes atribuibles a la combinación que los derivados de auditoría y gastos legales de la transmisión que no son significativos. El coste de la combinación de negocios se ha determinado provisionalmente, ya que algunos elementos deberán valorarse definitivamente transcurrido un año de la fecha de adquisición, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada.

Los importes reconocidos en la combinación de negocio a valor razonable no difieren sustancialmente de los valores en libros inmediatamente antes de la combinación determinados de acuerdo a las NIIF con la excepción de la valoración de los activos intangibles que surgen como consecuencia de la propia combinación y que se han valorado según el contrato de adquisición. Los pasivos contingentes han sido garantizados por los vendedores y retenidos del precio a pagar. La adquisición se financia mediante préstamo obtenido a tal efecto (Nota 12 de las presentes notas explicativas).

El negocio adquirido aporta al Grupo unas ventas recurrentes de EMIs 800. El detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	100
Inmovilizado	16
Activos intangibles	3 625
Cuentas a cobrar	176
Existencias	40
Cuentas a pagar	121
Provisiones	209

Como diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 1 043.

FUSION EDELMA CRUXENT

En octubre de 2010, Zardoya Otis S.A. canjeó su participación en Cruxent S.L por 420 participaciones sociales de Elevadores del Maresme, S.L. tras efectuar ésta sociedad una ampliación de capital de 700 participaciones sociales, con una inversión total de EMIs 20 312

En enero de 2011 se ha producido la fusión por absorción de la Compañía Cruxent, S.L. mediante disolución sin liquidación de dicha sociedad y transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la sociedad Elevadores del Maresme, S.L., sociedad absorbente. La fusión se registró en los libros de Edelma S.L. con carácter retroactivo al 1 de diciembre de 2010. Los elementos patrimoniales han sido incorporados según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realizó la operación. La diferencia entre la inversión registrada en Edelma S.L. y el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida se ha contabilizado en una partida de reservas, así como la correspondiente variación de la participación no dominante que asciende a EMIs 4 026.

FERCAS SERVEIS INTEGRALS, S.A.

En septiembre de 2011 Puertas Automáticas Portis S.L, adquirió el 100% de las acciones de la Compañía Fercas Serveis Integrals, S.A., empresa con actividad en las provincias de Barcelona y Gerona y dedicada a la instalación, mantenimiento y reparación de puertas automáticas, así como a la prestación de servicios a comunidades y edificios tales como el mantenimiento y reparación de sistemas de alumbrado y baja tensión, sistemas de extracción de gases, bombas de agua y extintores y el mantenimiento de jardines y piscinas.

El coste total de la combinación se ha determinado en EMIs 8 969 correspondiendo en su mayoría al valor asignado de los negocios de mantenimiento y reparaciones. Al cierre del ejercicio EMIs 4 524 están pendientes de pago. No existen otros costes atribuibles a la combinación que los derivados de auditoría y gastos legales de la transmisión que no son significativos. El coste de la combinación de negocios se ha determinado provisionalmente, ya que algunos elementos deberán valorarse definitivamente transcurrido un año de la fecha de adquisición, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada.

Los importes reconocidos en la combinación de negocio a valor razonable no difieren sustancialmente de los valores en libros inmediatamente antes de la combinación determinados de acuerdo a las NIIF con la excepción de la valoración de los activos intangibles que surgen como consecuencia de la propia combinación y que se han valorado según el contrato de adquisición. Los pasivos contingentes han sido garantizados por los vendedores y retenidos del precio a pagar. La adquisición se financia mediante préstamo obtenido a tal efecto. (Nota 12 de las presentes notas explicativas).

El negocio adquirido aporta al Grupo unas ventas recurrentes de EMIs 650. El detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	400
Inmovilizado	285
Activos intangibles	3 655
Cuentas a cobrar	1000
Existencias	410
Cuentas a pagar	80

Como diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 3 299.

7. Dividendos pagados

Durante el ejercicio 2011 se han llevado a cabo las siguientes distribuciones de dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2010 y 2011 y con cargo a reservas por parte de Zardoya Otis, S.A.:

4º Dividendo 0,140 Euros brutos por acción, con cargo al ejercicio 2010. Declarado el 2 de diciembre de 2010 y puesto al pago el 10 de diciembre de 2010. Acciones: 349.425.397 Total = 48.919.555,58 Euros	48 920
1er Dividendo 0,140 Euros brutos por acción, con cargo al ejercicio 2011. Declarado el 3 de marzo de 2011 y puesto al pago el 10 de marzo de 2011. Acciones: 349.425.397 Total = 48.919.555,58 Euros	48.920
2º Dividendo 0,135 Euros brutos por acción, con cargo a reservas. Declarado el 23 de mayo de 2011 y puesto al pago el 10 de junio de 2011. Acciones: 349.425.397 Total = 47.172.428,60 Euros	47.172
3º Dividendo 0,135 Euros brutos por acción, con cargo al ejercicio 2011. Declarado el 2 de septiembre de 2011 y puesto al pago el 12 de septiembre de 2011. Acciones: 366.896.666 Total = 49.531.049,91 Euros	49.531

8. Emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o del capital

En la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo de 2011, se adoptó el acuerdo de Ampliación del capital social, totalmente liberada con cargo a la Reserva Voluntaria, en la proporción de una acción nueva por cada veinte antiguas en circulación, en la cuantía de 1 747 126,90 Euros, mediante la emisión de 17 471 269 acciones. Una vez llevada a cabo la ampliación, el capital social pasó a ser de 36 689 666,60 Euros y a estar representado por 366 896 666 acciones de 0,10 Euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones tuvieron derecho a los dividendos abonados con posterioridad a la fecha de cierre de ampliación, por lo que participaron en el tercer dividendo trimestral, segundo a cuenta de los resultados de 2011, distribuido el 12 de septiembre de 2011. La ampliación fue realizada desde el 14 de junio de 2011 al 30 de junio de 2011, ambos inclusive. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao con efectos 12 de agosto de 2011.

9. Acciones propias en cartera

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Zardoya Otis S.A., celebrada el 23 de mayo de 2011, concedió autorización al Consejo de Administración, para la adquisición directa o indirecta de acciones propias de Zardoya Otis S.A., hasta el máximo permitido por la ley en cada momento y durante el periodo máximo igualmente permitido por la ley.

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 27 de octubre de 2011 ha acordado, al amparo de dicha, adquirir acciones propias al objeto de que puedan ser utilizadas en cualesquier operación de adquisición de sociedades de las que habitualmente realiza la Sociedad y que entrañe un canje de acciones.

La adquisición derivativa de acciones propias se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la mencionada autorización de la Junta General Ordinaria de Accionistas y con sujeción a las siguientes condiciones (i) hasta un límite máximo de 0,5 % del número de acciones representativas del capital social de la Sociedad, equivalentes a 1.835.000 acciones; y (ii) durante un plazo de ejecución que expira el día 30 de Abril de 2012; todo ello con sujeción al Reglamento (CE) 2273/2003 y demás normativa aplicable.

Al cierre del ejercicio, Zardoya Otis S.A. tenía en cartera 878.316 acciones propias por un valor de 8.321.626, 37 euros.

10. Información por segmentos

Esta información se incluye en la sección 15 de la información seleccionada del informe financiero semestral.

11. Transacciones con partes vinculadas

Esta información se incluye en la sección 18 de la información seleccionada del informe financiero semestral.

12. Prestamos con entidades de crédito

Zardoya Otis S.A, ha firmado un acuerdo marco para la financiación de adquisiciones de empresas con Banca March S.A. en los próximos tres años y hasta un importe máximo de cien millones de euros; que se dividirá en pólizas de crédito individuales con plazos de amortización entre tres y cinco años. Se han fijado así mismo los tipos de interés y condiciones adicionales que no difieren de las condiciones habituales de mercado. A cierre del ejercicio se habían firmado dos de dichas pólizas que financian las adquisiciones de Reparación y Mantenimiento de Ascensores S.L y Fercas Serveis Integrals, S.A por valor de 14 000 EMIs.

Al 30 de noviembre de 2011 el valor contable de los recursos ajenos corrientes es igual a su valor razonable, ya que el impacto de aplicar el descuento no es significativo. Dicho importe integra el valor de las cuotas a pagar en el ejercicio 2012 y los intereses devengados en el ejercicio en curso con vencimiento de pago en enero de 2012 por importe de 92 EMIs.

La porción a largo plazo de dicha deuda por importe de 10 649 EMIs se presenta a su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Siendo los tramos de vencimiento los siguientes: 2013 por importe de 4 576 EMIs; 2014 por importe de 4 826 EMIs y 2015 por importe de 1 247 EMIs.

13. Obligaciones por compromisos sociales

Existen 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, que se instrumentan en pólizas de seguro colectivo y se califican como planes de prestación definida. Adicionalmente existe un plan de aportación definida cuyo coste anual se incluye bajo el epígrafe de "Gastos por prestaciones a los empleados" por EMI 554.

Respecto de los planes de prestaciones definidas, el pasivo reconocido en el balance es el valor actual de la obligación en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan, junto con ajustes para pérdidas y ganancias actuariales no reconocidas y costes por servicios pasados. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente, una vez cerrado el proceso de ajustes salariales en el mes de octubre, por actuarios independientes, de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectada.

Al determinar el valor razonable de los activos (pólizas de seguro macheadas), se ha considerado de aplicación el párrafo 104 de la NIC 19, que permite igualar el valor razonable de estas pólizas al valor de las obligaciones en el porcentaje del plan de financiación que se encontraba efectivamente desembolsado a la fecha de cierre. Por lo tanto no hay más variaciones significativas de los valores contabilizados al fin del ejercicio que las que se originan por bajas del personal.

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados consolidados son los siguientes:

	2011	2010
Coste por servicio corriente	2 265	2 185
Coste por intereses	2 443	2 933
Rendimiento esperado de los activos afectos al plan	(2 278)	(2 568)
Liquidaciones	538	-
(Ganancias) / pérdidas actuariales	(7 522)	(3 123)
Total	(4 554)	(574)

En Zardoya Otis S.A., a efectos PGCE, la variación en el cálculo del valor actual de las retribuciones comprometidas o, en su caso, de los activos afectos, en la fecha de cierre, debida a pérdidas y ganancias actuariales se reconoce en el ejercicio en que surge, directamente en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

	2011	2010
Coste del servicio corriente	2 265	2 185
Coste por intereses	2 443	2 933
Rendimiento esperado de los activos afectos al plan	(2 278)	(2 568)
Liquidaciones	538	-
Ganancias actuariales	(6 234)	(5 174)
Total	(3 266)	(2 625)

14. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El 1 de diciembre de 2011 Zardoya Otis, S.A. declaró el cuarto dividendo del año natural 2011, tercero a cuenta de los resultados del ejercicio, por un importe de 0,125 Euros brutos por acción, el importe resultante es un dividendo total bruto de EMIs. 45 862.

Así mismo, en Diciembre de 2011, Zardoya Otis S.A. adquirió el 52% de las acciones de Montes Tallón S.A. mediante la suscripción y desembolso de una ampliación de capital por importe de EMIs 7 291 realizada por dicha sociedad y mediante canje de acciones empleando la autocartera creada a tal efecto, por un valor de EMIs 9 725. El coste total de la combinación de negocios determinado provisionalmente ascendió en total a EMIs 17 016, a falta de la finalización de los trabajos de auditoría, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada. Los pasivos contingentes han sido garantizados por los vendedores y retenidos del precio a pagar. La adquisición se financia mediante préstamo obtenido durante el mes de diciembre de 2011 por importe de EMIs 15 000 en las mismas condiciones que las ya mencionadas en la Nota 12.