

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2012**

**ZARDOYA OTIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL SEGUNDO**  
**SEMESTRE DE 2012**

**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 2011. Los estados financieros consolidados del Grupo al 30 de noviembre de 2012 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 31 de mayo de 2012 se recogen las normas que han entrado en vigor en el ejercicio 2012 y que han sido adoptadas por el Grupo. Durante el ejercicio 2012 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 periodifica 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 2012 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo:

1.- En Diciembre de 2011, Zardoya Otis, S.A. adquirió el 52% de las acciones de Montes Tallón, S.A. por un valor de EMIs 17 069 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.

2.- Adicionalmente, en Diciembre de 2011, Zardoya Otis, S.A vendió a precios de mercado, a la nueva Sociedad Dependiente Montes Tallón, S.A. el 100% de las participaciones que había adquirido durante el ejercicio 2011 en Ascensores Molero S.L. y Reparación y Mantenimiento de Ascensores, S.L.

3.- En Junio de 2012 se ha producido la fusión por Absorción de las compañías Ascensores Molero S.L. y Reparación y Mantenimiento de Ascensores, S.L. efectuándose la disolución sin liquidación de dichas sociedades y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la Sociedad Montes Tallón S.A. sociedad absorbente, la cual poseía el 100% de las participaciones de estas.

4.- En marzo de 2012 se ha producido la fusión por absorción de la compañía Fercas Serveis Integral, S.A. efectuándose la disolución sin liquidación de dicha sociedad y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la Sociedad Puertas Automáticas Portis, S.L., sociedad absorbente, la cual poseía el 100% de las participaciones de esta.

5.- En Mayo de 2012 Conservación de Aparatos y Elevadores Express, S.L. adquirió el 100% de las participaciones sociedades de Start Elevator, S.L por un valor de EMIs 7 446. Se trata de una empresa con actividad en Navarra, Guipúzcoa, Logroño, Zaragoza y Álava dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores.

6.- En Octubre de 2012 se ha producido la fusión por absorción de la compañía Start Elevator, 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 Conservación de Aparatos y Elevadores Express, S.L. sociedad absorbente.

De haberse realizado estas transacciones al inicio del periodo, el efecto en las principales magnitudes en la Cuenta de Resultados y Balance de Situación Consolidados no hubieran sido significativas.

#### **5. Inmovilizado material e inmaterial**

Durante el ejercicio 2012 se han realizado inversiones en inmovilizado material e intangible por valor de EMIs 6 785 y EMIs 33 674 respectivamente (EMIs 2 894 y EMIs 16 359 en el ejercicio 2011 respectivamente).

Al cierre del ejercicio existían compromisos de compra de inmovilizado material por valor de EMIs 948 (EMIs 4 786 en el 2011) de los cuales se han anticipado EMIs 771 (EMIs 759 en el ejercicio 2011).

El 3 de agosto de 2012, Zardoya Otis suscribió con los accionistas titulares del 100% del capital social de Grupo Ascensores Enor, S.A. ("Enor") un Acuerdo de Aportación que establece los términos y condiciones conforme a los que dichos accionistas, aportarán a la Sociedad la totalidad de sus acciones en Enor. Enor es, a su vez, titular, directa o indirectamente, del 100% del capital de una serie de filiales que operan en el sector de los ascensores, de las escaleras mecánicas y de las puertas automáticas en España y Portugal.

El 20 de diciembre de 2012 el Consejo de Administración de Zardoya Otis, S.A. acordó convocar para el mes de enero de 2013 una Junta General Extraordinaria de Accionistas tal y como se describe en el apartado de hechos posteriores al cierre del ejercicio, en la cual se propone como acuerdo el aumento de capital por aportación no dineraria para llevar a cabo la operación descrita anteriormente.

## 6. Combinaciones de Negocios

### MONTES TALLÓN S.A.

En diciembre de 2011 Zardoya Otis S.A, adquirió el 52% de las participaciones sociales de la Compañía Montes Tallón, S.A., empresa con actividad en la provincia de Alicante y dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores. La adquisición se realizó 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 17 069 correspondiendo en su mayoría a la adquisición de cartera de mantenimiento. 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 no difieren 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 y pasivo por impuesto diferido 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.

El negocio adquirido aporta al Grupo unas ventas recurrentes de EMIs 4 600, el detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	7 689
Inmovilizado	189
Activos intangibles	16 373
Cuentas a cobrar	1 670
Existencias	250
Otros activos corrientes	7
Cuentas a pagar	580
Pasivo por impuesto diferido	4 912
Provisiones	928
Otros pasivos	219
Participaciones no dominantes	9 379

Como diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 6 909.

Como se ha indicado en la Nota 4, con posterioridad a la combinación de negocios en Diciembre de 2011, Zardoya Otis, S.A. vendió a precio de mercado a Montes Tallón, S.A. el 100% de las participaciones que había adquirido durante el ejercicio 2011 en Ascensores Molero, S.L. y en Reparación y Mantenimiento de Ascensores, S.L. En junio de 2012 se ha producido la fusión por Absorción de las compañías Ascensores Molero S.L. y Reparación y Mantenimiento de Ascensores, S.L. efectuándose la disolución sin liquidación de dichas sociedades y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la Sociedad Montes Tallón S.A., sociedad absorbente.

Los elementos patrimoniales han sido incorporados según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. La diferencia entre la inversión registrada en Montes Tallón S.A., y el valor neto de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas se ha contabilizado en una partida de reservas de la sociedad absorbente por importe de EMIs 131 sin efecto en las cifras consolidadas.

#### **FUSION FERCAS SERVEIS INTEGRAL, S.A.**

En septiembre de 2011, Puertas Automáticas Portis, S.L., adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Compañía Fercas Serveis Integral, S.A.

En marzo de 2012 se ha producido la fusión por absorción de la Compañía Fercas Serveis Integral, S.A. efectuándose la disolución sin liquidación de dicha sociedad y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la sociedad Puertas Automáticas Portis, S.L., sociedad absorbente, la cual poseía el 100% de las participaciones de esta.

Los elementos patrimoniales han sido incorporados según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. La diferencia entre la inversión registrada en Puertas Automáticas Portis, S.L. y el valor neto de los activos y pasivos de Fercas Seveis Integral, S.A. se ha contabilizado en una partida de reservas por importe de EMIs 40.

#### **START ELEVATOR, S.L.**

En mayo de 2012 Conservación de Aparatos Elevadores Express, S.L., adquirió el 100% de las participaciones sociales de Start Elevator, S.L., empresa con actividad en Navarra, Guipúzcoa, Logroño, Zaragoza y Alava dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores.

El coste total de la combinación de negocios ascendió en total a EMIs 7 446 correspondiendo en su mayoría a la adquisición de cartera de mantenimiento. 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 no difieren 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 con recursos propios.

El negocio adquirido aporta al Grupo unas ventas recurrentes de EMIs 1 600. No resulta relevante la información del ingreso ordinario y resultado de la entidad del ejercicio 2012 dado que la entidad se integró en la UGE de Conservación de Aparatos y Elevadores Express, S.L. el detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	2
Inmovilizado	288
Activos intangibles	4 627
Cuentas a cobrar	1 448
Otros activos corrientes	36
Pasivos a Largo plazo	639
Cuentas a pagar	329
Provisiones	239
Otros pasivos	599

Como diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 2 851.

En octubre de 2012 se ha producido la fusión por absorción de la Compañía Start Elevator, 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 Conservación de Aparatos y Elevadores Express, S.L., sociedad absorbente.

Los elementos patrimoniales han sido incorporados según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación.

## 7. Dividendos pagados

Durante el ejercicio 2012 se han llevado a cabo las siguientes distribuciones de dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2012 y 2011 y con cargo a reservas por parte de Zardoya Otis, S.A.:

Núm.	Fecha	Bruto por Acción	Con cargo a	Acciones con Derecho a dividendo	Dividendo bruto total
128	12 Dic. 11	0,125 euros	3º cta. 2011	366.896.666	45.862.083,25 €
		Acciones propias en cartera		(1.054.935)	(131.866,87) €
		Total		365.841.731	45.730.216,38 €
129	12 Marz.12	0,120 euros	1º a cta. 2012	366.896.666	44.027.599,92 €
		Acciones propias en cartera		(44.030)	(5.283,6) €
		Total		366.852.636	44.022.316,32 €
130	11 Junio 12	0,120 euros	2º cargo a Reservas	366.896.666	44.027.599,92 €
		Acciones propias en cartera		(44.030)	(5.283,6) €
		Total		366.852.636	44.022.316,32 €
131	10 Sept. 12	0,120 euros	2º a cta. 2012	385.241.499	46.228.979,88 €
		Acciones propias en cartera		(46.231)	(5.547,72) €
		Total		385.192.268	46.223.432,16 €
		Total			<b>179.998.281,81 €</b>

Con posterioridad al 30 de noviembre de 2012:

132	10 Dic. 12	0,110 euros	3º a cta. 2012	385.241.499	42.376.564,89 €
		Acciones propias en cartera		(46.231)	(5.085,41) €
		Total		385.192.268	42.371.479,48 €
		Total			<b>42.371.479,48 €</b>

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

En la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2012, 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 1 834 483,30 Euros, mediante la emisión de 18 344 833 acciones. Una vez llevada a cabo la ampliación, el capital social pasó a ser de 38 524 149,90 Euros y a estar representado por 385 241 499 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 2012, distribuido el 10 de septiembre de 2012. La ampliación fue realizada desde el 14 de junio de 2012 al 29 de junio de 2012, ambos inclusive. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao con efectos 20 de agosto de 2012.

## 9. Acciones propias en cartera

En diciembre de 2011, Zardoya Otis, S.A adquirió 176.619 acciones propias por un valor de EMIs 1 828. Adicionalmente, como consecuencia de la operación de adquisición señalada en la Nota 6, Zardoya Otis, S.A. ha entregado en diciembre de 2011 como pago y en canje 1.010.905 acciones propias que se mantenían en cartera, quedando al 30 de noviembre de 2012, 46.231 acciones propias en cartera valoradas a su precio de adquisición por importe de EMIs 425 (Al cierre del ejercicio 2011, Zardoya Otis, S.A tenía en cartera 878.316 acciones propias por un valor de EMIs 8 322). Las 46.231 acciones propias en cartera incluyen las acciones asignadas en la ampliación de capital liberada efectuada por la Sociedad (Nota 8).

## 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. Recursos ajenos

En el ejercicio 2011, Zardoya Otis, S.A., firmó un acuerdo marco para la financiación de adquisiciones de empresas con Banca March, S.A. por un plazo de tres años y hasta un importe máximo de cien millones de euros; a dividir en pólizas de crédito individuales con plazos de amortización entre tres y cinco años. Se fijaron los tipos de interés y condicionales adicionales que no difieren de las condiciones habituales de mercado. Durante el mes de diciembre de 2011 se ha firmado una póliza que financia la adquisición de

Montes Tallón S.A. por valor de EMIs 15 000 (al cierre del ejercicio 2011 se habían firmado dos pólizas por valor total de EMIs 14 000).

Al 30 de noviembre de 2012, el valor contable de las deudas con entidades de crédito a corto plazo es igual a su valor razonable, ya que el impacto de aplicar el descuento no es significativo. Los intereses devengados en el ejercicio suman EMIs 904.

La cuantía a largo plazo de dicha deuda por importe de EMIs 18 539, se presenta a su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Siendo los tramos de vencimiento los siguientes:

	<b>Corto Plazo</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016/2017</b>	<b>Largo Plazo</b>
Deudas con entidades de crédito	12 049	8 550	4 995	4 994	18 539
Otros	536	-	-	-	-
<b>EMIs</b>	<b>12 585</b>	<b>8 550</b>	<b>4 995</b>	<b>4 994</b>	<b>18 539</b>

### **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 EMIs 479 (EMIs 554 en el 2011).

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.

En diciembre de 2011 Zardoya Otis, S.A. efectuó el último pago correspondiente a la financiación del contrato marco firmado en el ejercicio 2002 que regulaba las condiciones técnicas, económicas y jurídicas aplicadas a las pólizas de seguro colectivo de vida que instrumentaban los compromisos por pensiones asumidos por la Sociedad para su personal activo y pasivo, por un valor en EMIs 1 401.

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:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Coste por servicio corriente	1 811	2 265
Coste por intereses	2 050	2 443
Rendimiento esperado de los activos		
afectos al plan	(2 049)	(2 278)
Liquidaciones	(260)	538
(Ganancias) / pérdidas actuariales	(3 880)	(7 522)
<b>Total</b>	<b>(2 328)</b>	<b>(4 554)</b>

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.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Coste del servicio corriente	1 810	2 265
Coste por intereses	2 050	2 443
Rendimiento esperado de los activos	(2 049)	(2 278)
afectos al plan		
Liquidaciones	-	538
Ganancias actuariales	(5 853)	(6 234)
<b>Total</b>	<b>(4 042)</b>	<b>(3 266)</b>

#### **14. Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

El 3 de diciembre de 2012 Zardoya Otis, S.A. declaró el cuarto dividendo del año natural 2012, tercero a cuenta de los resultados del ejercicio, por un importe de 0,110 Euros brutos por acción, el importe resultante es un dividendo total bruto de EMIs. 42 377 (Nota 7).

El Consejo de Administración de Zardoya Otis, S.A en reunión del día 20 de diciembre de 2012 acordó convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas cuya celebración está prevista en primera convocatoria para el día 29 de enero de 2013 y en segunda convocatoria para el día 30 de enero de 2013. Siendo el orden del día:

- Aumento de capital por aportación no dineraria consistente en 3.338.463 acciones nominativas representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad GRUPO ASCENSORES ENOR, S.A. por un importe nominal de tres euros mediante la emisión y puesta en circulación de 16.913.367 acciones ordinarias de Zardoya Otis, S.A. de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas.
- Autorización para que, de conformidad con lo previsto en el artículo 149 LSC, la Sociedad pueda aceptar en garantía, directa o indirecta, sus propias acciones.
- Modificación del artículo 9 de los Estatutos Sociales (Derechos que confieren las acciones)

- Delegación en el Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, ejecución, formalización e inscripción de los acuerdos adoptados.
- Ruegos y preguntas.

En relación al aumento de capital por aportación no dineraria se propondrá a la Junta General Extraordinaria de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad, que asciende actualmente a 38.524.149,90 euros en la cuantía de 1.691.336,70 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 16.913.367 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, y una prima de emisión de 9,10 euros por acción, según lo acordado por las partes (lo que asciende a un total de 153.911.639,70 euros en concepto de prima de emisión. En consecuencia, el importe total del Aumento de Capital (considerado capital y prima de emisión) proyectado es de 155.602.976,40 euros.

Las acciones que se emitan en ejecución del Aumento de Capital serán íntegramente desembolsadas por los accionistas titulares de acciones representativas del 100% del capital social de Grupo Ascensores Enor, S.A. (ENOR) mediante la aportación no dineraria de 3.338.463 acciones nominativas de ENOR, de tres euros de valor nominal cada una de ellas, representativas de la totalidad de su capital social de ENOR.

Adicionalmente, en diciembre de 2012 la Sociedad Dependiente Puertas Automáticas Portis S.L. adquirió a uno de los accionistas el 3,07% de las participaciones. Esta operación no supone cambios de porcentaje de participación de Zardoya Otis, S.A. en Puertas Automáticas Portis, S.L.

En el mes de diciembre de 2012, Zardoya Otis, S.A. adquirió el 49% de la Sociedad Mototracción Eléctrica Latierro, S.A.

Estas transacciones se presentarán en las cifras consolidadas del ejercicio fiscal iniciado en diciembre de 2012 y se tratarán de acuerdo con la política de transacciones con minoritarios, considerando que en las adquisiciones de intereses minoritarios, la diferencia entre el precio pagado y la correspondiente proporción del importe en libros de los activos netos de la dependiente se deduce del patrimonio neto.