

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Calle Edison, 4  
28006 Madrid

22 de febrero de 2022

Muy Sres. nuestros:

**Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Zardoya Otis, S.A.**

Adjunto les remitimos el folleto explicativo de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Zardoya Otis, S.A. formulada por Opal Spanish Holdings, S.A.U. junto con sus anexos.

El contenido del folleto explicativo (incluido el modelo de anuncio y los restantes anexos) coincide íntegramente con el de la última versión remitida al Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido del folleto explicativo y todos sus anexos, incluido el modelo de anuncio, a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

**Opal Spanish Holdings, S.A.U.**

D. Miguel Liria Plañol

**FOLLETO**

**DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE  
ZARDOYA OTIS, S.A.**

**formulada por**

**Opal Spanish Holdings, S.A.U.**

**Madrid, 22 de febrero de 2022**

De conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y demás legislación aplicable.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO 1.....</b>	<b>9</b>
1.1 PERSONA RESPONSABLE DEL FOLLETO .....	9
1.2 ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLE.....	9
1.2.1 Acuerdos y decisiones del Oferente para la formulación de la Oferta .....	9
1.2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente.....	10
1.2.3 Mercados en los que se formula la Oferta.....	11
1.2.4 Legislación que rige los contratos celebrados entre el Oferente y los accionistas de ZOSA.....	11
1.3 INFORMACIÓN SOBRE ZOSA.....	11
1.3.1 Denominación y domicilio social.....	11
1.3.2 Capital social.....	11
1.3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de ZOSA .....	12
1.3.4 Estructura accionarial de ZOSA y pactos parasociales.....	14
1.3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración .....	15
1.3.6 Medidas de neutralización y compensación previstas por ZOSA.....	15
1.4 INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE Y SUS ACCIONISTAS .....	16
1.4.1 Denominación, domicilio, ejercicio y objeto social.....	16
1.4.2 Capital social.....	16
1.4.3 Estructura del órgano de administración, dirección y control.....	17
1.4.4 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración .....	17
1.4.5 Estructura accionarial y de control del Oferente.....	17
1.4.6 Actuación concertada.....	24
1.5 ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y ZOSA.....	24
1.5.1 Acuerdos entre Otis y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de ZOSA y ventajas reservadas por el Oferente.....	24
1.5.2 Miembros que forman parte simultáneamente de los órganos de administración, dirección y control de ZOSA y del Oferente.....	26

1.5.3	Participaciones o valores del Oferente pertenecientes a ZOSA.....	26
1.6	ACCIONES DE ZOSA PERTENECIENTES AL GRUPO OTIS.....	27
1.7	OPERACIONES CON ACCIONES DE ZOSA .....	27
1.8	ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA DEL OFERENTE .....	29
1.8.1	En relación con el Oferente .....	29
1.8.2	En relación con Otis .....	30
<b>CAPÍTULO 2.....</b>		<b>33</b>
2.1	VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA .....	33
2.2	CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA POR LOS VALORES.....	33
2.2.1	Contraprestación ofrecida por cada valor y forma en que se hará efectiva .....	33
2.2.2	Justificación de la contraprestación.....	34
2.2.3	Otra información sobre el precio de la Oferta .....	43
2.3	CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA .....	44
2.4	GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA.....	44
2.4.1	Tipo de garantías constituidas por el Oferente.....	44
2.4.2	Fuentes de financiación de la Oferta .....	45
2.4.3	Refinanciación y servicio de la deuda .....	46
2.4.4	Efectos de la financiación sobre ZOSA .....	46
<b>CAPÍTULO 3.....</b>		<b>48</b>
3.1	PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA.....	48
3.1.1	Plazo de aceptación de la Oferta.....	48
3.1.2	Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y el plazo en los que recibirán la contraprestación .....	48
(A)	Declaraciones de aceptación de la Oferta.....	48
(B)	Procedimiento de aceptación de la Oferta.....	49
(C)	Publicación del resultado de la Oferta .....	51
(D)	Intervención, liquidación y pago de la contraprestación de la Oferta.....	51
3.1.3	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.....	51
3.1.4	Intermediarios financieros que actúen por cuenta del Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación .....	52
3.2	FORMALIDADES PARA LAS COMPRAVENTAS FORZOSAS .....	52

3.2.1	Requisitos para las compraventas forzosas .....	52
3.2.2	Procedimiento para las compraventas forzosas .....	54
3.2.3	Formalidades que deben cumplir los accionistas de ZOSA para solicitar la compra forzosa de sus acciones.....	55
3.2.4	Gastos derivados de las compraventas forzosas .....	56
<b>CAPÍTULO 4.....</b>		<b>57</b>
4.1	FINALIDAD DE LA OFERTA .....	57
4.2	PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE ZOSA.....	57
4.3	PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL MANTENIMIENTO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO Y CONDICIONES LABORALES DEL PERSONAL Y DIRECTIVOS DE ZOSA.....	58
4.4	PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN O DISPOSICIÓN DE ACTIVOS DE ZOSA Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO .....	58
4.5	PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES DE ZOSA .....	58
4.6	RESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS DE CUALQUIER NATURALEZA PREVISTAS .....	58
4.7	POLÍTICA DE DIVIDENDOS Y REMUNERACIÓN AL ACCIONISTA DE ZOSA.....	59
4.8	PLANES RELATIVOS A LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE ZOSA.....	59
4.9	PREVISIONES RELATIVAS A LOS ESTATUTOS DE ZOSA .....	60
4.10	INTENCIONES RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE ZOSA Y EL EJERCICIO DEL DERECHO DE VENTA FORZOSA .....	60
4.11	INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE ZOSA .....	62
4.12	INFORMACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CAPÍTULO RELATIVAS A OSH Y AL GRUPO OTIS ..	62
4.13	IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DEL GRUPO OTIS .....	62
<b>CAPÍTULO 5.....</b>		<b>64</b>
5.1	AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE COMPETENCIA .....	64
5.2	OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.....	64
5.3	LUGARES DONDE PODRÁ CONSULTARSE EL FOLLETO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN ...	64
5.4	RESTRICCIÓN TERRITORIAL .....	65

## LISTADO DE ANEXOS

**Anexo 1.-** Certificación de los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados por el accionista único y por el consejo de administración del Oferente.

**Anexo 2.-** Certificación del acuerdo de autorización de la formulación de la Oferta adoptado por el órgano de administración de Otis, accionista único de OEC y sociedad matriz del Grupo Otis, junto con su traducción jurada al español.

**Anexo 3.-** Certificación del acuerdo de autorización de la formulación de la Oferta adoptado por el órgano de administración de OEC, entonces accionista único del Oferente, junto con su traducción jurada al español.

**Anexo 4.-** Certificación del acuerdo de ratificación de la formulación de la Oferta adoptado por el órgano de administración de Highland, accionista único del Oferente, junto con su traducción jurada al español.

**Anexo 5.-** Certificación del acuerdo de mejora del precio de la Oferta adoptado por el órgano de administración de Otis, junto con su traducción jurada al español.

**Anexo 6.-** Certificación de los acuerdos de mejora del precio de la Oferta adoptados por el accionista único y por el consejo de administración del Oferente.

**Anexo 7.-** Certificación expedida por el Registro Mercantil de Madrid relativa al Oferente, acreditativa de la constitución de la sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.

**Anexo 8.-** Copia certificada y apostillada de los estatutos de Highland, así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*), junto con las correspondientes traducciones juradas al español.

**Anexo 9.-** Copia certificada y apostillada de los estatutos de OEC, así como un certificado de constitución certificado y apostillado emitido por el Tesorero del Estado de Nueva Jersey (*State Treasurer of the State of New Jersey*), junto con las correspondientes traducciones juradas al español.

**Anexo 10.-** Copia certificada y apostillada de los estatutos de Otis, así como un certificado de constitución certificado y apostillado expedido por el Secretario de Estado del Estado de Delaware (*Secretary of State of the State of Delaware*), junto con las correspondientes traducciones juradas al español.

**Anexo 11.-** Copia del acuerdo de aceptación de la Oferta suscrito entre Euro-Syns, S.A. y el Oferente.

**Anexo 12.-** Listado de las operaciones con acciones propias llevadas a cabo por ZOSA en el periodo de doce meses anterior al anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del folleto.

**Anexo 13.-** Certificado de la información financiera no auditada del Oferente a 31 de diciembre de 2021 y correspondiente al período desde su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2021, inclusive.

**Anexo 14.-** Copia del informe financiero anual consolidado auditado de Otis correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 junto con la traducción al español del informe de auditoría, los estados financieros y las notas.

**Anexo 15.-** Certificado de legitimación acreditativo de que las acciones de ZOSA de las que Otis es titular indirecto han sido inmovilizadas con ocasión de la formulación de la Oferta y de la ausencia de cargas o gravámenes sobre las acciones.

**Anexo 16.-** Carta de compromiso de no pignoración de las acciones de ZOSA titularidad indirecta de Otis.

**Anexo 17.-** Informe de valoración de ZOSA elaborado por Deloitte Financial Advisory, S.L.U.

**Anexo 18.-** Certificados acreditativos de la constitución de los depósitos de efectivo indisponibles emitidos por Banco Santander, S.A.

**Anexo 19.-** Modelo de anuncio de la Oferta.

**Anexo 20.-** Carta de publicidad de la Oferta.

**Anexo 21.-** Carta de aceptación de Banco Santander, S.A. como entidad responsable de la intervención y liquidación de la Oferta.

## INTRODUCCIÓN

El presente folleto explicativo recoge los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) que formula Opal Spanish Holdings, S.A. (“**OSH**” o el “**Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Zardoya Otis, S.A. (“**ZOSA**”). La Oferta es una oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 137 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”).

OSH es una sociedad española íntegramente participada, de forma indirecta, por Otis Worldwide Corporation (“**Otis**” y, junto con sus filiales, el “**Grupo Otis**”), sociedad constituida en el estado de Delaware, EE.UU. y dedicada a la fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores y escaleras mecánicas, cuyas acciones están admitidas a cotización en la bolsa de Nueva York con el símbolo “OTIS”.

Otis es titular de 235.314.731 acciones de ZOSA, representativas de un 50,02% de su capital social, indirectamente a través de una sociedad íntegramente participada.

La Oferta se dirige al 100% del capital social de ZOSA, integrado por 470.464.311 acciones admitidas a negociación en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia (las “**Bolsas de Valores Españolas**”) a través del Sistema de Interconexión Bursátil. De la Oferta se excluyen las acciones de ZOSA titularidad de Otis, que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta. En consecuencia, la Oferta se dirige a un total de 235.149.580 acciones de ZOSA, representativas del 49,98% de su capital social.

La contraprestación de la Oferta es de 7,07 euros por acción en efectivo.

La contraprestación inicial de la Oferta ascendía a 7,00 euros por acción en efectivo.

El precio inicial de la Oferta se redujo de 7,00 a 6,93 euros por acción por el dividendo de 0,074 euros por acción pagado por ZOSA el 11 de octubre de 2021.

El precio de la Oferta (que en ese momento ascendía a 6,93 euros por acción) fue mejorado en 0,21 euros por acción (esto es, hasta 7,14 euros por acción) como resultado del acuerdo de fecha 20 de diciembre de 2021 entre el Oferente y Euro-Syns, S.A. (accionista titular de un 11,19% del capital de ZOSA) en virtud del cual, en contraprestación, Euro-Syns, S.A. se comprometió a aceptar la Oferta con la totalidad de su participación.

Posteriormente, el precio se redujo por el dividendo de 0,076 euros por acción pagado por ZOSA el 10 de enero de 2022, pasando de 7,14 euros por acción (precio que ya incorporaba la mejora) a 7,07 euros por acción (precio actual de la Oferta).

El precio de la Oferta podrá ser reducido en lo sucesivo de conformidad con lo descrito en el apartado 2.2.1 del folleto. Sin perjuicio de lo anterior, Otis ha propuesto que el pago del dividendo que tradicionalmente se abonaba en abril y, en su caso, los siguientes se pospongan hasta después de la



exclusión de cotización de ZOSA, ya sea mediante el ejercicio del derecho de venta forzosa o el procedimiento de exclusión previsto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007, o hasta después de la fecha de liquidación de la Oferta si no se cumplen los requisitos para promover la exclusión de cotización mediante los procedimientos anteriores, todo ello para facilitar la ejecución del proceso de liquidación de la Oferta. Los miembros del consejo de administración de ZOSA designados a propuesta de Otis han manifestado que votarán a favor de posponer el pago de los dividendos antes indicados cuando se plantee dicha distribución en el seno del consejo. Por consiguiente, el precio de las compraventas forzosas o de la orden sostenida, en su caso, será equivalente al precio de la Oferta (esto es, 7,07 euros por acción).

OSH considera que el precio de la Oferta cumple con los requisitos establecidos en el artículo 137.2 de la Ley del Mercado de Valores porque se paga en efectivo y su justificación está contenida en un informe elaborado por Deloitte Financial Advisory, S.L.U. (“**Deloitte**”) de fecha 22 de febrero de 2022 cuyas conclusiones se detallan en el apartado 2.2.2 siguiente. Asimismo, el Oferente aporta el referido informe con el fin de acogerse al procedimiento de exclusión con excepción de oferta pública de adquisición previsto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007 siempre que alcance una participación del 75% del capital con derecho a voto de ZOSA a resultas de la Oferta.

La efectividad de la Oferta no está sujeta a ninguna condición.

El Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa si se cumplen los requisitos establecidos a tal efecto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, lo que conllevará la exclusión automática de negociación de las acciones de ZOSA. Si no se cumplen tales requisitos pero Otis alcanza al menos el 75% del capital de ZOSA en la fecha de liquidación de la Oferta, Otis promoverá la exclusión de negociación mediante el procedimiento de excepción de oferta pública de exclusión previsto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007. En cualquiera de los casos, el precio de compra de las acciones de ZOSA será igual al precio al que se hubiera liquidado la Oferta, ajustado, en su caso, conforme a lo previsto en el apartado 3.2.1 del folleto.

En el caso de que no se cumplan los requisitos necesarios para promover la exclusión de negociación de las acciones de ZOSA mediante el ejercicio del derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) ni se alcance el 75% del capital con derecho a voto de ZOSA en la fecha de liquidación de la Oferta, Otis utilizará su participación en ZOSA para promover, a la mayor brevedad posible tras la liquidación de la Oferta, el lanzamiento de una nueva oferta de exclusión de las acciones de ZOSA en los términos previstos en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

Los planes e intenciones de OSH y del Grupo Otis respecto de ZOSA se describen en el capítulo 4 del folleto.

## CAPÍTULO 1

### 1.1 Persona responsable del folleto

D. Miguel Liria Plañiol, mayor de edad, de nacionalidad española, en nombre y representación del Oferente, en su condición de administrador y especialmente autorizado en virtud de los acuerdos adoptados el 23 de septiembre de 2021 por el entonces accionista único del Oferente (Otis Elevator Company) y el consejo de administración del Oferente, asume la responsabilidad de la información contenida en el presente folleto, que ha sido redactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y el Anexo del Real Decreto 1066/2007.

D. Miguel Liria Plañiol en nombre y representación del Oferente, manifiesta que los datos e información contenidos en el presente folleto son verídicos, que no se incluyen en él datos ni informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 238 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar que la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) del presente folleto y de la documentación que lo acompaña solo implica el reconocimiento de que estos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará responsabilidad para la CNMV por la falta de veracidad de la información en ellos contenida.

### 1.2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicable

#### 1.2.1 *Acuerdos y decisiones del Oferente para la formulación de la Oferta*

El 22 de septiembre de 2021 el entonces accionista único del Oferente —esto es, Otis Elevator Company (“OEC”)— acordó la formulación de la Oferta a los efectos de lo previsto en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital y la delegación en favor del órgano de administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de establecer los términos y condiciones de la Oferta, así como la realización de cuantos actos resultasen necesarios o convenientes para la formulación y ejecución de la Oferta, incluyendo sin carácter limitativo la suscripción y formalización de cuantos acuerdos resultasen necesarios o convenientes a tal fin y el otorgamiento de los poderes correspondientes.

En esa misma fecha, el consejo de administración de OSH acordó la formulación de la Oferta y fijó sus principales términos y condiciones y acordó también el otorgamiento de poder a favor de, entre otros, la persona responsable del presente folleto de modo que los apoderados pudiesen, entre otras facultades, solicitar la correspondiente autorización de la Oferta, redactar, suscribir y presentar el presente folleto y cualesquiera documentos que lo modifiquen, así como la restante documentación que resulte precisa conforme a lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores o el Real Decreto 1066/2007, y realizar cualquier actuación, declaración o gestión pertinente ante la CNMV y ante cualquier organismo que resulte competente para el buen fin de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo 1** al presente folleto la certificación acreditativa de los acuerdos adoptados por el entonces accionista único del Oferente y su consejo de administración el 23 de septiembre de 2021.

Por lo que respecta a Otis, el accionista indirecto único de OSH y sociedad matriz del Grupo Otis, su consejo de administración, mediante acuerdo unánime por escrito y sin sesión, autorizó la formulación de la Oferta a un precio de hasta 7,00 euros por acción en efectivo. Se adjunta como **Anexo 2** al presente folleto la certificación acreditativa del referido acuerdo, expedida en inglés, así como su correspondiente traducción al español.

Adicionalmente, el consejo de administración de OEC, mediante acuerdo unánime por escrito y sin sesión, autorizó la formulación efectiva de la Oferta a un precio de hasta 7,00 por acción. Se adjunta como **Anexo 3** al presente folleto la certificación del citado acuerdo, emitida en inglés, así como su correspondiente traducción al español.

El 5 de octubre de 2021, OEC transmitió a su filial íntegramente participada Highland Holdings S.à r.l. ("**Highland**") la totalidad de las acciones representativas del capital de OSH. El consejo de administración de Highland, mediante acuerdo unánime por escrito y sin sesión de fecha 5 de octubre de 2021, acordó ratificar el acuerdo de formulación de la Oferta adoptado por el entonces accionista único de OSH, esto es, OEC. El Oferente está íntegramente participado por Highland. Se adjunta como **Anexo 4** al presente folleto la certificación del citado acuerdo, emitida en inglés, así como la correspondiente traducción al español.

El 20 de diciembre de 2021, el consejo de administración de Otis acordó incrementar la contraprestación de la Oferta en 0,21 euros por acción mediante acuerdo unánime adoptado por escrito y sin sesión. Se adjunta como **Anexo 5** a este folleto la certificación del citado acuerdo, expedida en inglés, junto con su traducción al español.

Asimismo, el 20 de diciembre de 2021, el accionista único y el consejo de administración de OSH acordaron incrementar la contraprestación de la Oferta en 0,21 euros por acción. Se adjunta como **Anexo 6** al presente folleto la certificación acreditativa de los acuerdos adoptados por el accionista único y el consejo de administración de OSH el 20 de diciembre de 2021.

Al margen de lo indicado, ninguna sociedad del Grupo Otis ha adoptado ninguna otra decisión para la formulación de la Oferta por OSH.

#### *1.2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente*

La Oferta es de tipo voluntario de acuerdo con los artículos 137 de la Ley del Mercado de Valores y 13 del Real Decreto 1066/2007 y se realiza con sujeción a los términos del presente folleto y de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007 y demás legislación aplicable.

La Oferta se realiza sobre el 100% del capital social de ZOSA, integrado por 470.464.311 acciones. De la Oferta se excluyen las acciones de ZOSA que son titularidad indirecta de Otis, que han sido inmovilizadas con motivo de la Oferta y hasta su liquidación. En consecuencia, la Oferta se dirige de forma efectiva a 235.149.580 acciones de ZOSA, que representan un 49,98% de su capital social.

Todas las acciones de ZOSA se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Valores Españolas a través del Sistema de Interconexión Bursátil o Mercado Continuo. Las acciones de ZOSA no se

encuentran admitidas a negociación en ningún otro mercado secundario, bien sea este de carácter regulado o no regulado, de un Estado miembro de la Unión Europea o de otro país tercero.

Dado que ZOSA es una sociedad domiciliada en España y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas, la autoridad competente para examinar el folleto y autorizar la Oferta conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 1 del Real Decreto 1066/2007 es la CNMV.

### *1.2.3 Mercados en los que se formula la Oferta*

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español y se dirige a todos los accionistas de ZOSA con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia. Las restricciones territoriales a la distribución del presente folleto y a la difusión de la Oferta en determinadas jurisdicciones se indican en el apartado 5.4 del folleto.

### *1.2.4 Legislación que rige los contratos celebrados entre el Oferente y los accionistas de ZOSA*

La relación contractual entre OSH y los accionistas de ZOSA que acepten la Oferta y los efectos derivados de esta se regirán por la legislación común española. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relativa a estas relaciones contractuales serán los juzgados y tribunales españoles que correspondan conforme a la legislación de la jurisdicción civil.

## **1.3 Información sobre ZOSA**

### *1.3.1 Denominación y domicilio social*

La sociedad afectada es Zardoya Otis, S.A., conocida comercialmente como “Zardoya Otis”, una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en calle Golfo de Salónica, 73, 28003, Madrid, España y con NIF A-28011153. Fue constituida por tiempo indefinido el 9 de mayo de 1934, está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a tomo 1840, folio 177, hoja 33171 y con código LEI 549300JUQ1YDAUW4BB42.

Los estatutos sociales de ZOSA están a disposición de los accionistas en su página web corporativa (<https://www.otis.com/es/es/accionistas-inversores>).

El ejercicio social de ZOSA comienza el 1 de diciembre y finaliza el 30 de noviembre.

ZOSA es una filial del Grupo Otis.

A su vez, ZOSA es la sociedad matriz de un grupo de sociedades que se integra en el Grupo Otis. La lista de entidades del grupo ZOSA se puede consultar en el apartado 2.2 del informe financiero anual de ZOSA correspondiente al ejercicio cerrado a 30 de noviembre de 2020, disponible en la siguiente dirección: <https://www.otis.com/es/es/accionistas-inversores>.

### *1.3.2 Capital social*

El capital social de ZOSA es de 47.046.431,10 euros, representado por 470.464.311 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una misma clase y serie, con idénticos derechos políticos y económicos, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante

anotaciones en cuenta cuya llevanza corresponde a Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”) y sus entidades participantes. Las acciones de ZOSA están admitidas a negociación desde el 1999 en las Bolsas de Valores Españolas a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

ZOSA no tiene acciones sin voto ni de clases especiales. Tampoco tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, warrants o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de ZOSA.

### *1.3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de ZOSA*

De conformidad con el artículo 19 de los estatutos sociales de ZOSA, el consejo de administración es el órgano encargado de la administración, representación y gestión de la sociedad. Los estatutos sociales establecen que el consejo de administración de ZOSA estará formado por un mínimo de tres y un máximo de quince consejeros.

En la actualidad, el consejo de administración de ZOSA está compuesto por siete miembros. De conformidad con el artículo 21 de los estatutos sociales, los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

Los consejeros de ZOSA ocupan los cargos que se indican en el siguiente cuadro y son titulares, directa o indirectamente, de acciones representativas del capital social de ZOSA según se detalla en la siguiente tabla:

Consejero	Cargo	Categoría	Accionista de designación	Número de acciones	% del capital social
D. José Miguel Andrés Torrecillas	Consejero Coordinador	Independiente	-	-	-
D. Bernardo Calleja Fernández <sup>(1)(2)</sup>	Presidente	Ejecutivo	Otis	90.000	0,02%
D.ª Eva Castillo Sanz	Consejero	Independiente	-	-	-
Euro-Syns, S.A. <sup>(3)(4)</sup>	Consejero	Dominical	Euro-Syns, S.A.	52.628.034	11,19%
D. Joao Miguel Marques Penedo <sup>(5)</sup>	Consejero Delegado	Ejecutivo	Otis	9.000	0,00%
Otis Elevator Company <sup>(6)</sup>	Consejero	Dominical	Otis	-	-
D.ª Stacy L. Petrosky	Consejero	Dominical	Otis	-	-
<b>Total</b>				<b>52.726.422</b>	<b>11,21%</b>

**Fuente:** Salvo que se indique otra cosa, información pública disponible en las páginas web de ZOSA (<https://www.otis.com/es/es/accionistas-inversores/>) y de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Notas:

- (1) Consejero ejecutivo nombrado a instancia de Otis.
- (2) Información facilitada por el propio consejero.
- (3) Representado por D. Alberto Zardoya Arana.
- (4) Según consta en el acuerdo entre el Oferente y Euro-Syns, S.A. de 21 de diciembre de 2021 que se describe en el apartado 1.5.1 del folleto.
- (5) Consejero ejecutivo nombrado a instancia de Otis.
- (6) Representado por D.ª Robin Fiala.

D.ª Lorea García Jauregui es la secretaria no-consejera.

De conformidad con el artículo 22 de los estatutos sociales de ZOSA, para la válida constitución del consejo de administración se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, salvo en los supuestos en que la ley, los estatutos o el reglamento del consejo de administración prevean mayorías superiores.

En el seno del consejo de administración se han constituido una comisión de nombramientos y retribuciones y un comité de auditoría, cuya secretaria es la secretaria del consejo de administración.

La composición de la comisión de nombramientos y retribuciones es la siguiente:

Miembro	Cargo	Categoría
D.ª Eva Castillo Sanz	Presidente	Independiente
D. José Miguel Andrés Torrecillas	Vicepresidente	Independiente
D.ª Stacy L. Petrosky	Miembro	Dominical

La composición del comité de auditoría es la siguiente:

Miembro	Cargo	Categoría
D. José Miguel Andrés Torrecillas	Presidente	Independiente
Otis Elevator Company <sup>(1)</sup>	Miembro	Dominical
D.ª Eva Castillo Sanz	Miembro	Independiente
D.ª Stacy L. Petrosky	Miembro	Dominical

Notas:

(1) Representado por D.ª Robin Fiala.

La organización y las funciones de dichos comités se establecen en el reglamento del consejo de administración disponible en la página web corporativa de ZOSA (<https://www.otis.com/es/es/accionistas-inversores>).

### 1.3.4 Estructura accionarial de ZOSA y pactos parasociales

#### (A) Estructura accionarial

ZOSA es una filial de Otis y por tanto forma parte del Grupo Otis. La estructura accionarial de ZOSA a fecha 21 de febrero de 2022 es la siguiente:

Nombre/denominación social	Número de acciones	% de capital social
Otis Worldwide Corporation <sup>(1)</sup>	235.314.731	50,02%
Euro-Syns, S.A. <sup>(2)</sup>	52.628.034	11,19%
Setanta Asset Management Limited	7.193.863	1,53%
Norges Bank	5.199.183	1,11%
Citigroup Global Markets Limited	4.799.407	1,02%
Autocarera	533.655	0,11%
Otros accionistas <sup>(3)</sup>	164.795.438	35,03%
<b>Total</b>	<b>470.464.311</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Salvo que se indique otra cosa, información pública disponible en las páginas web de ZOSA (<https://www.otis.com/es/es/accionistas-inversores>) y de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Notas:

- (1) Indirectamente a través de Alder Holdings, S.A.S., filial íntegramente participada de Otis.
- (2) Tal como consta en el acuerdo entre el Oferente y Euro-Syns, S.A. de 21 de diciembre de 2021 que se describe en el apartado 1.5.1 del folleto.
- (3) Emmanuel Boussard, socio de control de Boussard & Gavaudan Partners Limited, es titular indirecto de contratos por diferencias liquidables en efectivo por los que se le atribuyen 6.230.506 derechos de voto de ZOSA (1,32%). Varenne Capital Partners es titular de *equity swaps* liquidables en efectivo por los que se le atribuyen 5.118.564 derechos de voto de ZOSA (1,09%). Samson Rock Capital LLP es titular de *equity swaps* liquidables en efectivo por los que se le atribuyen 4.712.278 derechos de voto de ZOSA (1,00%). Citigroup Global Markets Limited es igualmente titular de otros instrumentos financieros por los que se le atribuyen 4.201 derechos de voto de ZOSA (0,001%). La cifra de otros accionistas también incluye las acciones titularidad de los miembros del consejo de administración de ZOSA (excepto las del consejero y accionista Euro-Syns, S.A., que se presentan en la tabla en una línea separada), de acuerdo con el detalle de la tabla anterior relativa a los miembros del consejo de administración de ZOSA.

(B) Estructura de control

A los efectos del artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores ZOSA está controlada por Otis, titular indirecto del 50,02% del capital de ZOSA, a través de Alder Holdings, S.A.S. ("**Alder Holdings**"). Además, Otis es titular indirecto de la totalidad de las acciones del Oferente.

(C) Pactos parasociales

Ni OSH ni Otis son parte ni tienen conocimiento de la existencia de ningún pacto parasocial de los descritos en el artículo 530 de la Ley de Sociedades de Capital celebrado entre accionistas de ZOSA o en relación con ZOSA.

1.3.5 *Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración*

Los estatutos sociales de ZOSA contienen quórums reforzados para la válida constitución de la junta general y para la válida adopción de acuerdos por parte de la junta.

En particular, el artículo 14 de los estatutos sociales de ZOSA establece que la junta general de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados tengan al menos el 60% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, la junta general quedará válidamente constituida cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. Para que la junta general, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital social y cualquier otra modificación de los estatutos de ZOSA, la emisión de obligaciones, la exclusión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión o escisión de ZOSA, o la cesión global de sus activos y pasivos, el traslado de su domicilio al extranjero u otra modificación para la que se requiera legalmente una mayoría reforzada, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas, presentes o representados, que posean al menos dos tercios del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de, al menos, el 50% de dicho capital.

Por lo demás, los estatutos sociales de ZOSA no contemplan ninguna restricción de los derechos de voto de los accionistas. Cada acción da derecho a un voto.

Los estatutos sociales, en su artículo 22, también requieren para la válida constitución del consejo de administración que concurren a la reunión presentes o representados la mitad más uno de sus miembros.

Salvo las restricciones legales en materia de incompatibilidades o prohibiciones de los consejeros, ni los estatutos sociales de ZOSA ni ninguna otra normativa interna establecen restricciones al acceso al consejo o a los cargos de presidente, vicepresidente, secretario o vicesecretario del consejo.

1.3.6 *Medidas de neutralización y compensación previstas por ZOSA*

ZOSA no ha adoptado ningún acuerdo en aplicación de lo previsto en el artículo 135 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 29 del Real Decreto 1066/2007, relativos a la aplicación de medidas de neutralización opcionales.



## 1.4 Información sobre el Oferente y sus accionistas

### 1.4.1 Denominación, domicilio, ejercicio y objeto social

La denominación social del Oferente es Opal Spanish Holdings, S.A.U. OSH es una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en calle Suero de Quiñones 34-36, 28002 Madrid, España y con NIF A16808453, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 42.457, folio 160, sección 8, hoja M-748.124 y con código LEI 959800LQY7BC5P3ZJB69.

La sociedad fue constituida el 12 de agosto de 2021 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, con número 3.033 de orden de su protocolo, y fue adquirida por OEC, sociedad del Grupo Otis, con fecha 14 de septiembre de 2021.

De conformidad con el artículo 3 de los estatutos sociales de OSH, su objeto social es el siguiente:

*“El objeto social consistirá en:*

*a) La tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros, respetando, en todo caso, la normativa de la Ley del Mercado de Valores.*

*b) La adquisición, administración y gestión de patrimonio inmobiliario, cartera de valores e inversiones, todo ello por cuenta propia. Este objeto social no podrá ser desarrollado cuando incida en la legislación de inversiones colectivas.*

*Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*Es igualmente objeto de la sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas, en su caso.”*

OSH es una sociedad que ha sido adquirida con el fin de formular la Oferta. OSH no ha realizado ninguna otra actividad distinta de la adopción de los acuerdos relativos a la formulación de la Oferta y su financiación, la suscripción de los contratos de financiación que se describen en el apartado 2.4.2 del folleto, y la suscripción de contratos con asesores externos y proveedores de servicios con estas finalidades.

El ejercicio social del Oferente comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

Se adjunta como **Anexo 7** certificación emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa al Oferente, acreditativa de la constitución de dicha sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.

### 1.4.2 Capital social

El capital social del Oferente asciende a 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto.

El Oferente no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones, *warrants* u otros valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones.

Las acciones del Oferente no están admitidas a cotización en ningún mercado de valores.

#### 1.4.3 *Estructura del órgano de administración, dirección y control*

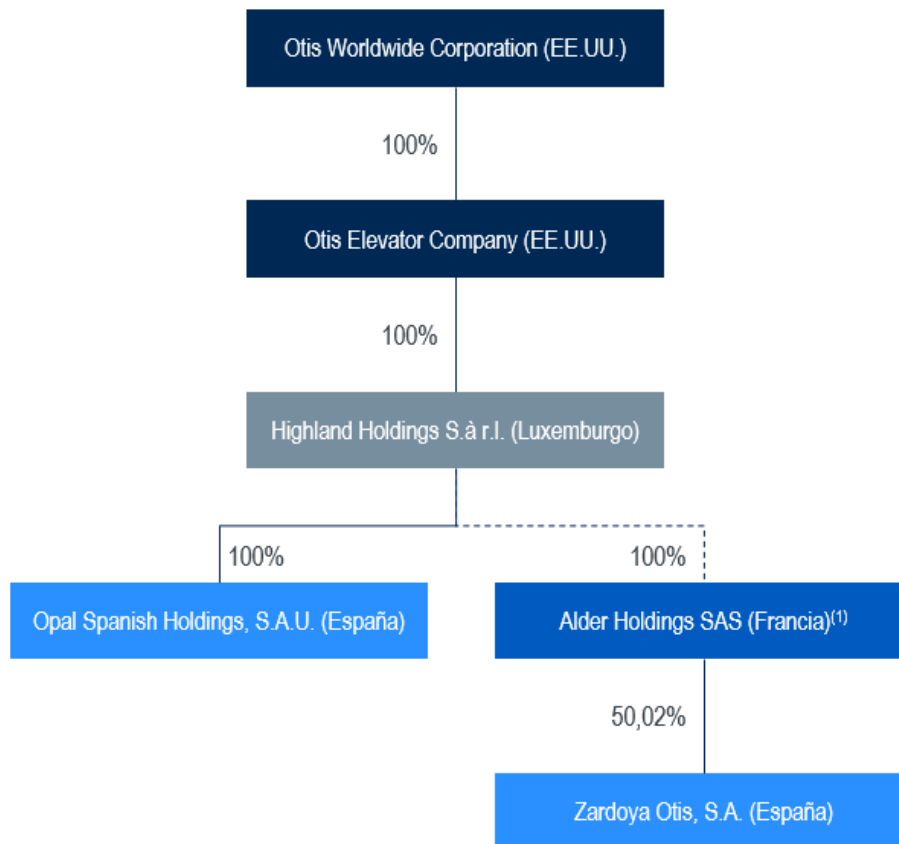
La administración del Oferente está confiada a un consejo de administración formado por tres consejeros: D. Miguel Liria Plañiol, D. David M. Jones y D. Bradley G. Thompson. Los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros presentes o representados en la reunión.

#### 1.4.4 *Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración*

Los estatutos sociales del Oferente no contemplan limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a los órganos de administración.

#### 1.4.5 *Estructura accionarial y de control del Oferente*

El Oferente está íntegramente participado por Highland, que a su vez está íntegramente participada por OEC, que a su vez está íntegramente participada por Otis.



——— Participación directa  
 - - - - - Participación indirecta

**Notas:**

(1) Alder Holdings está íntegramente participada por Alder France Holdings SAS, que a su vez está íntegramente participada por Alder Paris Holdings SAS, que a su vez está íntegramente participada por Juniper Holdings S.à r.l., que a su vez está íntegramente participada por Highland Holdings S.à r.l.

Alder Holdings, titular directo de un 50,02% del capital de ZOSA, es una sociedad tenedora de participaciones en filiales del Grupo Otis. Entre las participadas de Alder Holdings se encuentran, principalmente, las sociedades a través de las cuales se desarrolla el negocio del Grupo Otis en EMEA y en parte de Latinoamérica. Alder Holdings está administrada por un consejo de administración compuesto por cinco miembros, todos ellos empleados del Grupo Otis.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 5 de la Ley del Mercado de Valores, 42 del Código de Comercio y 4 del Real Decreto 1066/2007, OSH está controlada de forma indirecta por Otis.

Otis se dedica a la fabricación, instalación y servicio de ascensores y escaleras mecánicas. Sus acciones están admitidas a cotización en la Bolsa de Nueva York. Ninguna persona física o jurídica ejerce el control de Otis de forma directa o indirecta, individual o conjunta, tal y como establece la legislación estadounidense aplicable.

(A) *El accionista único del Oferente: Highland Holdings S.à r.l.*

Highland es el accionista único del Oferente.

Highland es una sociedad de responsabilidad limitada (*société à responsabilité limitée*) constituida con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 6 rue Jean Monnet, Luxemburgo, L-2180, Gran Ducado de Luxemburgo e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) con el número B237108.

El objeto social de Highland es la adquisición y tenencia directa e indirecta de participaciones, en cualquier forma, en Luxemburgo o en empresas extranjeras, así como la administración, desarrollo y gestión de dichas participaciones.

Esto incluye, entre otros, la inversión, adquisición y enajenación de cualquier tipo de instrumento de capital o de deuda, incluidas acciones, participaciones de los fundadores, participaciones en beneficios, opciones, warrants y otros instrumentos o derechos sobre el capital, participaciones en sociedades de personas, participaciones en sociedades de responsabilidad limitada, acciones preferentes, valores y swaps, así como la inversión, adquisición o enajenación, concesión o emisión de préstamos, bonos (convertibles o no), pagarés, certificados de participaciones preferentes, obligaciones, bonos o pagarés cotizados, y otros instrumentos de deuda, convertibles o no, y cualquier combinación de los anteriores, en cada caso libremente transferibles o no, así como obligaciones (incluyendo, sin limitación, instrumentos sintéticos) en cualquier tipo de empresa, entidad u otra persona (incluidas las personas jurídicas). Highland puede pedir préstamos de cualquier forma.

Además, Highland tiene derecho a ocupar cualquier posición y ejercer las funciones de socio colectivo (*general partner*), gerente o director en cualquier empresa con domicilio social en el Gran Ducado de Luxemburgo que pertenezca al mismo grupo de empresas que Highland.

Highland también podrá utilizar sus fondos para invertir en bienes inmuebles, en derechos de propiedad intelectual o en cualquier otro bien mueble o inmueble de cualquier forma o tipo.

Highland podrá conceder prendas, garantías, gravámenes, hipotecas y cualquier otra forma de valores, así como cualquier forma de indemnizaciones, a entidades luxemburguesas o extranjeras, en relación con sus propias obligaciones y deudas.

Highland también puede prestar asistencia en cualquier forma (incluyendo, pero sin limitación, la concesión de anticipos, préstamos, depósitos de dinero y créditos, así como la concesión de prendas, garantías, gravámenes, hipotecas y cualquier otra forma de valores, en cualquier forma) a las filiales de Highland. De forma más ocasional, Highland podrá prestar el mismo tipo de asistencia a empresas que formen parte del mismo grupo de empresas al que pertenece Highland o a terceros, siempre que hacerlo sea en el mejor interés de Highland y no exija la posesión de ningún tipo de licencia.

En general, Highland podrá llevar a cabo cualquier operación comercial, industrial o financiera y realizar las demás actividades que considere necesarias, aconsejables, convenientes, accesorias o que no sean incompatibles con la realización y desarrollo de las anteriores. No obstante lo anterior, Highland no

podrá realizar ninguna operación que le haga ejercer cualquier actividad que se considere regulada o que requiera que Highland tenga cualquier otra licencia.

El capital social de Highland está integrado por 100.020 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto. Las acciones de Highland no están admitidas a cotización en ningún mercado de valores regulado. Las acciones son titularidad directa de OEC.

Highland no ha emitido derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones, warrants u otros valores o instrumentos que puedan conferir un derecho directo o indirecto a la suscripción o adquisición de sus acciones.

El ejercicio social de Highland comienza el 1 de diciembre y termina el 30 de noviembre de cada año natural.

Actualmente, Highland está administrada por un órgano de administración compuesto por siete miembros pertenecientes a las clases A y B. Los consejeros de la clase A son D. Bradley G. Thompson, D. Johannes Jansen, D. Michael P. Ryan y D.<sup>a</sup> Filipa Grancho, empleados del Grupo Otis. Por su parte, los consejeros de la clase B son D.<sup>a</sup> Angela Fuentes, D.<sup>a</sup> Anita Griotti y D.<sup>a</sup> Kristina Velicka, administradores externos. Los estatutos sociales no establecen limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a los órganos de dirección. Los acuerdos del órgano de administración de Highland se adoptan por acuerdo de al menos un consejero perteneciente a cada una de las dos clases A y B.

Se adjunta como **Anexo 8** al presente folleto una copia certificada y apostillada de los estatutos de Highland, así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

*(B) El Accionista único de Highland: Otis Elevator Company*

OEC es el accionista único de Highland.

OEC es una sociedad constituida en el estado de Nueva Jersey, de acuerdo con las leyes de dicho estado, con domicilio social en 820 Bear Tavern Road, West Trenton, Mercer, NJ 08628, Estados Unidos de América y número de identificación fiscal 13-5583389.

El objeto social de OEC consiste en la realización de cualquier actividad lícita para la que se puedan constituir sociedades en virtud de la legislación societaria general del Estado de Nueva Jersey y, además, OEC tendrá las siguientes facultades:

- (i) fabricar, instalar, erigir, construir, amueblar, equipar, construir, reparar, mantener, operar, comprar, vender y, en general, utilizar y comerciar con ascensores, escaleras mecánicas, pasarelas móviles y maquinaria relacionada, incluyendo la adquisición por compra, fabricación o de otro modo de todos los materiales, suministros, maquinaria y otros artículos necesarios o convenientes en relación con y para llevar a cabo la actividad aquí mencionada o cualquier parte de la misma;

- (ii) celebrar y firmar contratos de todo tipo con toda clase de personas, asociaciones de empresas, corporaciones, públicas o municipales, y con el gobierno de los Estados Unidos, o cualquier estado o territorio del mismo, o cualquier gobierno extranjero; y
- (iii) llevar a cabo todo cuanto sea necesario, adecuado o conveniente para el cumplimiento de los fines enumerados anteriormente o que, en cualquier momento, pueda parecer oportuno o conveniente para la protección o el beneficio de la sociedad, y en general, dedicarse a todas las actividades legales que sean necesarias o convenientes.

El número total de acciones que OEC está autorizada a emitir es de 10.000.000 de acciones ordinarias, sin valor nominal, todas de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto. Las acciones de OEC no están admitidas a cotización en ningún mercado de valores regulado. Otis es titular de la totalidad de las acciones de OEC.

OEC no ha emitido derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones, warrants u otros valores o instrumentos que puedan conferir un derecho directo o indirecto a la suscripción o adquisición de sus acciones.

El ejercicio social de OEC comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

Actualmente, la administración de OEC recae en un consejo de administración compuesto por tres consejeros: D.<sup>a</sup> Judith F. Marks, D.<sup>a</sup> Nora E. LaFreniere y D. Rahul Ghai. Los estatutos no establecen limitaciones al derecho de voto ni restricciones al acceso a los órganos de dirección, si bien el consejo tendrá la facultad, sin el voto de los accionistas, de elaborar, alterar, modificar o revocar los estatutos de la sociedad. Los acuerdos del consejo de administración se adoptan por mayoría de los miembros presentes o representados en la reunión.

Se adjunta como **Anexo 9** al presente folleto una copia certificada y apostillada de los estatutos sociales de OEC, así como un certificado de situación certificado y apostillado emitido por el Tesorero del Estado de Nueva Jersey (*State Treasurer of the State of New Jersey*), junto con sus respectivas traducciones juradas al español.

*(C) El accionista único de OEC: Otis Worldwide Corporation*

Otis es el accionista único de OEC. Otis es una sociedad constituida en el estado de Delaware, de conformidad con las leyes de dicho estado. La sede de su oficina principal está en One Carrier Place, Farmington, 06032, Connecticut, Estados Unidos de América y su número de identificación fiscal es el 83-3789412.

Otis es la cabecera de un grupo multinacional dedicado a la fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores y escaleras mecánicas. Otis se organiza en dos segmentos: el de nuevos equipos y el de servicios. A través del segmento de nuevos equipos, diseñan, fabrican, venden e instalan una gran variedad de ascensores de personas y de mercancías, así como escaleras mecánicas y pasarelas móviles para edificios residenciales y comerciales y proyectos de infraestructuras. A través de su segmento de servicios, prestan servicios de mantenimiento y reparación tanto de sus propios productos

como de los de otros fabricantes, y ofrecen servicios de renovación de ascensores y escaleras mecánicas. Para más información sobre la actividad de Otis, véase el apartado 1.8.2 del presente folleto.

Otis se constituyó como grupo independiente el 1 de marzo de 2019 en el contexto de la escisión de United Technologies Corporation (“UTC”). Antes de la escisión, UTC estaba organizada en cuatro segmentos de negocio, cada uno de los cuales estaba compuesto por grupos de empresas operativas establecidas en todo el mundo a través de las cuales se desarrollaban las operaciones de cada segmento:

- **Otis:** fabricante, instalador y reparador de ascensores y escaleras mecánicas. Las operaciones de OEC a nivel mundial, incluidas las desarrolladas de manera indirecta a través de ZOSA, se incluían en este segmento de negocio.
- **Carrier:** proveedor global de productos, soluciones y servicios de calefacción, ventilación, aire acondicionado (HVAC), refrigeración, contra incendios, seguridad y automatización de edificios para aplicaciones comerciales, gubernamentales, de infraestructura y residencial, así como de refrigeración y transporte.
- **Pratt & Whitney:** proveedor global de motores de aviación para los mercados comercial, militar, de transporte aéreo comercial y de aviación general.
- **Collins Aerospace Systems:** proveedor global de productos aeroespaciales tecnológicamente avanzados y soluciones de servicio posventa para fabricantes de aeronaves, aerolíneas, mercados de aviación regional, empresarial y general, operaciones militares, espaciales y submarinas.

Inmediatamente antes de la escisión, UTC llevó a cabo una reorganización corporativa de manera que las entidades a través de las cuales se llevaba a cabo su negocio de ascensores y escaleras mecánicas fueron aportadas a Otis. Como consecuencia de la reorganización, Otis se convirtió en la nueva entidad holding de las entidades del grupo UTC que formaban parte del segmento de negocio de ascensores y escaleras mecánicas.

La escisión se completó el 3 de abril de 2020 mediante la división de UTC en tres empresas cotizadas separadas: (1) UTC, que cambió su denominación a Raytheon Technologies Corporation, empresa aeroespacial compuesta por los negocios de Collins Aerospace Systems y Pratt & Whitney y las entidades asociadas, (2) Otis, y (3) Carrier. Como resultado de la escisión de UTC en tres entidades cotizadas los accionistas de UTC recibieron acciones de Otis y Carrier en proporción a su participación en UTC. En unidad de acto con la escisión, las acciones de Otis y Carrier se admitieron a negociación en la bolsa de Nueva York, misma bolsa donde se negociaban y se negocian las acciones de Raytheon Technologies Corporation (antigua UTC).

No hay operaciones derivadas de la escisión de UTC que estén pendientes de ejecución y que puedan afectar a ZOSA, su grupo de sociedades o sus acciones.

A 31 de diciembre de 2021, el capital social de Otis estaba compuesto por 434,7 millones de acciones ordinarias (incluidas 9,7 millones de acciones en autocartera), con un valor nominal de 0,01 dólares

estadounidenses cada una de ellas y que dan derecho a un voto. Los estatutos de la sociedad autorizan la emisión por parte del consejo de administración de acciones preferentes, así como la fijación de derechos y limitaciones en relación con estas. Otis no tiene acciones preferentes emitidas ni en circulación.

Las acciones de Otis están admitidas a cotización en la Bolsa de Nueva York. La siguiente tabla muestra a los accionistas titulares de más del 5% de las acciones ordinarias en circulación (excluyendo la autocartera) a 31 de diciembre de 2021, fecha más reciente de la que se dispone información:

Accionista	Número de acciones de Otis	% de capital social que representan
The Vanguard Group	38.297.402	9,01%
BlackRock, Inc.	37.081.287	8,70%
Resto de accionistas	349.550.282	82,29%
<b>Total</b>	<b>424.928.971</b>	<b>100,00%</b>

De acuerdo con el apartado de definiciones del *Securities Act* de 1933, que es la legislación aplicable, ninguna persona física o jurídica ejerce el control de Otis de forma directa o indirecta, individual o conjunta.

El ejercicio social de Otis comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre.

La composición del consejo de administración de Otis es la siguiente:

Miembro	Cargo y categoría
D.ª Judith F. Marks	Directora general ( <i>President</i> ), consejera delegada y presidenta del consejo ( <i>Chair</i> )
D. Christopher J. Kearney	Consejero, expresidente ejecutivo
D. Jeffrey H. Black	Consejero independiente
D.ª Kathy Hopinkah Hannan	Consejero independiente
D. Shailesh G. Jejurikar	Consejero independiente
D. Harold W. McGraw III	Consejero independiente
D.ª Margaret M. V. Preston	Consejero independiente
D. Shelley Stewart, Jr.	Consejero independiente
D. John H. Walker	Consejero independiente coordinador ( <i>lead independent director</i> )

La composición de las comisiones del consejo de administración de Otis es la siguiente:

Comisión	Miembro	Cargo
Comisión de auditoría	D. Jeffrey H. Black	Presidente
	D.ª Kathy Hopinkah Hannan	Vocal
	D. Shailesh G. Jejurikar	Vocal
	D. Shelley Stewart, Jr.	Vocal



Comisión	Miembro	Cargo
Comisión de Selección y Gobernanza	D. <sup>a</sup> Margaret M. V. Preston	Presidente
	D. <sup>a</sup> Kathy Hopinkah Hannan	Vocal
	D. Harold W. McGraw III	Vocal
	D. Shelley Stewart, Jr.	Vocal
Comisión de Retribuciones	D. John H. Walker	Presidente
	D. Shailesh G. Jejurikar	Vocal
	D. Harold W. McGraw III	Vocal
	D. <sup>a</sup> Margaret M. V. Preston	Vocal

Aparte de las restricciones legales relativas a incompatibilidades o prohibiciones de los administradores no existen restricciones estatutarias para el acceso al consejo de administración de Otis. Los acuerdos del consejo de administración y de sus comisiones se adoptan por mayoría de los miembros presentes o representados en la reunión.

Se adjunta como **Anexo 10** del presente folleto una copia certificada y apostillada de los estatutos sociales de Otis, así como un certificado de constitución certificado y apostillado emitido por el Secretario de Estado del Estado de Delaware, junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

Los estatutos de Otis no establecen limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a los órganos de administración, si bien el consejo tendrá la facultad de adoptar, modificar, alterar, cambiar o derogar los estatutos de la sociedad.

#### 1.4.6 *Actuación concertada*

Ni el Oferente ni su accionista único, Highland, ni OEC ni Otis ni ninguna otra compañía del Grupo Otis son parte de ningún acuerdo que tenga la consideración de actuación concertada en relación con ZOSA.

### 1.5 **Acuerdos sobre la Oferta y ZOSA**

#### 1.5.1 *Acuerdos entre Otis y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de ZOSA y ventajas reservadas por el Oferente*

El 19 de septiembre de 2021, Otis remitió una carta de intenciones no vinculante al presidente del consejo de administración de ZOSA en la que expresaba su posible interés en realizar la Oferta. Asimismo, en su carta, Otis manifestó que esperaba que Deloitte, en su condición de experto independiente, pudiera tener acceso al equipo directivo de ZOSA para revisar y confirmar las proyecciones e hipótesis empleadas en su ejercicio de valoración.

El presidente del consejo de administración anticipó a los consejeros independientes y al representante del consejero Euro-Syns, S.A. los términos de la carta de intenciones no vinculante antes de la sesión del consejo de administración prevista para el 21 de septiembre de 2021. El consejo de administración de ZOSA discutió los términos de la carta en dicha sesión.

Tras la celebración de la citada reunión, el consejo de administración de ZOSA autorizó a Deloitte a mantener conversaciones con el consejero delegado de la Sociedad y posteriormente con el director financiero de ZOSA, para discutir y revisar las proyecciones y las hipótesis empleadas en su ejercicio de valoración.

Con posterioridad a la admisión a trámite de la solicitud de autorización de la Oferta presentada con fecha 15 de octubre de 2021, el Oferente mantuvo contactos con Euro-Syns, S.A. (accionista titular de un 11,19% de ZOSA) en relación con la aceptación de la Oferta con la totalidad de sus acciones. Como resultado de estos contactos, el 20 de diciembre de 2021 el Oferente y Euro-Syns, S.A. suscribieron un acuerdo en virtud del cual el Oferente acordó incrementar el precio inicial de la Oferta en 0,21 euros por acción (pasando de 7,00 euros por acción a 7,21 euros por acción y ajustado a 7,07 euros por acción por los dividendos pagados por ZOSA el 11 de octubre de 2021 y el 10 de enero de 2022) y Euro-Syns, S.A. se comprometió irrevocablemente a aceptar la Oferta con la totalidad de sus acciones de ZOSA (52.628.034 acciones representativas del 11,19% del capital).

Se adjunta una copia del referido acuerdo como **Anexo 11**.

Se resumen a continuación los principales términos y condiciones del acuerdo alcanzado entre el Oferente y Euro-Syns, S.A.:

- (i) Euro-Syns, S.A. se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta con la totalidad de sus acciones de ZOSA en los cinco primeros días hábiles bursátiles del periodo de aceptación de la Oferta y no podrá aceptar ninguna otra oferta competidora salvo que la CNMV no apruebe la Oferta o que el Oferente desista de la Oferta.
- (ii) Euro-Syns, S.A. se ha comprometido a ejercitar los derechos de voto de sus acciones de ZOSA para permitir y facilitar la ejecución de la Oferta y en contra de los acuerdos que, de ser aprobados, pudieran razonablemente impedir o frustrar la Oferta.
- (iii) Euro-Syns, S.A. y sus administradores se han comprometido a no realizar operaciones con acciones de ZOSA.
- (iv) Euro-Syns, S.A., en su condición de consejero de ZOSA, se ha comprometido a manifestar una opinión favorable sobre la Oferta y la contraprestación ofrecida por el Oferente en el informe que deberá emitir el consejo de administración de ZOSA, todo ello en la medida en que sea legalmente posible y con sujeción al cumplimiento de los deberes fiduciarios y otros deberes legales de los administradores.
- (v) Por su parte, el Oferente se ha comprometido a que ZOSA y las filiales de esta cuya denominación incluya el término "ZARDOYA" cambien su denominación social por otra que no incluya dicho término dentro de los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta.

La transmisión de las acciones quedó sujeta a la aprobación de la junta general de Euro-Syns, S.A. a los efectos previstos en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital. Esta condición quedó cumplida el 28 de enero de 2022 tras el acuerdo de la junta general de Euro-Syns, S.A. celebrada en esa misma fecha en segunda convocatoria.

Este es el único acuerdo que existe de Otis y las sociedades de su grupo con Euro-Syns, S.A., sus accionistas y administradores en relación con ZOSA y las sociedades de su grupo.

Salvo por el acuerdo descrito, no existe ningún acuerdo relativo a la Oferta o ZOSA entre OSH o las restantes sociedades del Grupo Otis, por un lado, y ZOSA, sus accionistas, los miembros del consejo de administración de ZOSA, o los miembros de los órganos de administración, dirección y control de las sociedades del grupo ZOSA, por otro lado, ni existen ventajas que hayan sido reservadas a los miembros del consejo de administración de ZOSA.

Euro-Syns, S.A. no es titular, ni directa ni indirectamente, de acciones de Otis.

#### 1.5.2 *Miembros que forman parte simultáneamente de los órganos de administración, dirección y control de ZOSA y del Oferente*

Otis Elevator Company (OEC), D.<sup>a</sup> Stacy L. Petrosky, D. Bernardo Calleja Fernández y D. Joao Miguel Marques Penedo son miembros del consejo de administración de ZOSA nombrados a instancia de Otis. Otis Elevator Company y D.<sup>a</sup> Stacy L. Petrosky están adscritos a la categoría de consejeros dominicales en representación del Grupo Otis, mientras que D. Bernardo Calleja Fernández y D. Joao Miguel Marques Penedo están adscritos a la categoría de consejeros ejecutivos.

D.<sup>a</sup> Robin Fiala (representante de Otis Elevator Company en el consejo de administración de ZOSA), D.<sup>a</sup> Stacy L. Petrosky, D. Bernardo Calleja Fernández y D. Joao Miguel Marques Penedo ocupan, además, los siguientes cargos directivos en OEC:

Directivo	Cargo
D. <sup>a</sup> Robin Fiala	<i>Vice President</i> de Ventas y Marketing
D. <sup>a</sup> Stacy L. Petrosky	<i>Vice President</i> de Auditoría Interna
D. Bernardo Calleja Fernández	Presidente de Otis EMEA
D. Joao Miguel Marques Penedo	<i>Vice President</i> de Iberia y África

Aparte de lo anterior, ningún otro miembro de los órganos de administración, dirección y control de ZOSA y las sociedades de su grupo ha sido nombrado por el Oferente o por alguna de las sociedades del Grupo Otis ni es a la vez miembro de cualquier órgano de administración, dirección y control del Oferente o de sociedades del Grupo Otis y de ZOSA o de sociedades del grupo ZOSA.

#### 1.5.3 *Participaciones o valores del Oferente pertenecientes a ZOSA*

ZOSA no es titular, directa o indirectamente, de acciones del Oferente ni de otros valores que puedan dar lugar a derechos de suscripción o adquisición en relación con las mismas.

Al margen de la participación en el capital de sus filiales, ZOSA no posee acciones ni participaciones en ninguna de las sociedades del Grupo Otis.

## 1.6 Acciones de ZOSA pertenecientes al Grupo Otis

Otis es titular de 235.314.731 acciones de ZOSA, representativas del 50,02% de su capital social y del 50,07% de los derechos de voto de ZOSA (excluyendo la autocartera), indirectamente a través de su filial íntegramente participada Alder Holdings.

A los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 se le atribuyen a Otis los derechos de voto de las acciones titularidad de Alder Holdings (235.314.731 acciones) y las de los siguientes consejeros de ZOSA: D. Bernardo Calleja Fernández (90.000 acciones) y D. Joao Miguel Marques Penedo (9.000 acciones). En consecuencia, se le atribuyen a Otis los derechos de voto de las 235.413.731 acciones representativas del 50,10% de los derechos de voto excluyendo la autocartera.

Según la información facilitada por ZOSA, esta tiene 533.655 acciones propias en autocartera representativas de un 0,11% de su capital social.

Como ni la autocartera ni las acciones titularidad de D. Bernardo Calleja Fernández y D. Joao Miguel Marques Penedo han sido inmovilizadas con ocasión de la Oferta, esta se dirige también a dichas acciones.

Al margen de lo anterior, ni Otis ni ninguna entidad del Grupo Otis, ni los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Otis y de las entidades del Grupo Otis designados a instancia de la propia Otis son titulares de acciones de ZOSA ni se le pueden atribuir a Otis derechos de voto adicionales a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

## 1.7 Operaciones con acciones de ZOSA

En los doce meses anteriores al anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del folleto, Alder Holdings (filial de Otis) ha adquirido 35.354 acciones de ZOSA, representativas de un 0,008% de su capital social, a un precio de 7,00 euros por acción, en ejecución de una orden sostenida de compra que se mantuvo en el mercado hasta el 7 de octubre de 2021 —esto es, la fecha a partir de la cual las acciones cotizaban sin derecho a percibir el dividendo anunciado por ZOSA el 22 de septiembre de 2021 mediante comunicación de otra información relevante y que fue abonado el 11 de octubre de 2021—. El desglose de las compras es el siguiente:

Fecha de la operación	Número de acciones	% del capital social	Precio por acción (en euros)	Tipo de operación
28/09/2021	33.000	0,007%	7,00	Orden sostenida
06/10/2021	2.354	0,001%	7,00	Orden sostenida

Ni Otis ni ninguna sociedad del Grupo Otis han adquirido, ni directa ni indirectamente, acciones de ZOSA con posterioridad.

Asimismo, ZOSA ha adquirido acciones propias con base en el acuerdo del consejo de administración de fecha 11 de diciembre de 2018 adoptado al amparo de la autorización concedida por la junta general de accionistas celebrada el 23 de mayo de 2018. Las compras estaban sujetas a las siguientes condiciones: (i) el número de acciones a adquirir no podría superar el límite máximo equivalente al 2%

de las acciones de ZOSA; (ii) un precio mínimo de 2 euros por acción y un máximo de 25 euros por acción; y (iii) la duración máxima era de cinco años a partir de la fecha de la citada junta general de accionistas.

ZOSA ha adquirido un total de 3.725.521 acciones en el mercado, representativas del 0,79% del capital social, en los doce meses anteriores a la fecha del anuncio de la Oferta y hasta la fecha del presente folleto. El precio máximo por acción pagado en dicho periodo fue de 5,98 euros por acción (2 de diciembre de 2020) y el más bajo de 5,07 euros por acción (28 de octubre de 2020).

Asimismo, en los doce meses anteriores al anuncio previo y hasta la fecha del folleto, ZOSA ha entregado 3.577.735 acciones propias en canje como contraprestación por la adquisición de participaciones en otras sociedades en diversas operaciones:

- El 4 de noviembre de 2020, ZOSA adquirió una participación minoritaria representativa del 5,87% de la sociedad Ascensores Pertor, S.L. por un precio de 2.963.945 euros, con motivo de la cual con fecha 4 de noviembre de 2020 se entregaron 564.561 acciones de ZOSA con una valoración implícita de 5,25 euros por acción, calculada por referencia al precio de cierre de la acción el día hábil bursátil anterior a la entrega de las acciones.
- El 22 de diciembre de 2020, ZOSA adquirió la participación del 20% de Ascensores Eleva, S.L. que no controlaba por un precio de 1.762.268 euros pagaderos en acciones de ZOSA. Como consecuencia, ZOSA entregó con fecha 22 de diciembre de 2020 309.713 acciones propias con una valoración implícita de 5,69 euros por acción, calculada por referencia al precio de cierre de la acción el día hábil bursátil anterior a la entrega de las acciones.

Asimismo, el 4 de agosto de 2021, ZOSA entregó 1.235 acciones de ZOSA con una valoración implícita de 6,625 euros por acción como parte del último pago aplazado por la compra del 80% de Ascensores Eleva, S.L. acordada el 28 de junio de 2019. El precio de 6,625 euros por acción se determinó por referencia al precio de cierre de la acción el día hábil bursátil anterior a la citada compra.

- El 4 de marzo de 2021, ZOSA adquirió la participación del 48% de Montes Tallón, S.A. que no controlaba por un precio de 13.606.368 euros pagaderos en acciones de ZOSA. Como consecuencia, ZOSA entregó 2.369.170 acciones propias con una valoración implícita de 5,74 euros por acción, calculada por referencia al precio medio de adquisición de las acciones propias entre el 5 de noviembre de 2020 y el 18 de febrero de 2021.
- El 11 de marzo de 2021, ZOSA adquirió el 100% de la sociedad Ascensores Fit, S.L. por un precio total de 1.831.800 euros pagaderos en acciones de ZOSA. Como consecuencia, ZOSA entregó con fecha 11 de marzo de 2021 333.056 acciones de ZOSA con una valoración implícita de 5,50 euros por acción, calculada por referencia al precio de cierre de la acción el día hábil bursátil anterior a la entrega de las acciones.

Se adjunta como **Anexo 12** el listado de las operaciones llevadas a cabo por ZOSA sobre sus acciones en el periodo de doce meses anterior al anuncio de la Oferta y hasta la fecha de este folleto.

Ni ZOSA ni Otis cuentan con una política de compra de acciones propias para su entrega en operaciones de adquisición de otras empresas. Con carácter general, las acciones de ZOSA que se entregan como contraprestación en las operaciones de adquisición de empresas se valoran a su último precio de cotización anterior a la entrega.

En los doce meses anteriores a la fecha del anuncio de la Oferta y hasta la fecha del presente folleto, D. Joao Miguel Marques Penedo ha adquirido 9.000 acciones en el mercado, que representan el 0,002% del capital social. El precio máximo pagado por el consejero en dicho período fue de 5,73 euros por acción (12 de febrero de 2021) y el más bajo 5,41 euros por acción (10 de mayo de 2021). El desglose de las compras es el siguiente:

Fecha de la operación	Número de acciones	Precio por acción (en euros)	Naturaleza de la Operación	Lugar de la Operación
12/02/2021	3.600	5,73	Compra	Mercado
10/05/2021	3.000	5,43	Compra	Mercado
10/05/2021	1.400	5,42	Compra	Mercado
10/05/2021	1.000	5,41	Compra	Mercado

Las únicas operaciones con acciones de ZOSA realizadas por entidades del Grupo Otis (incluida ZOSA); por miembros de los órganos de administración, dirección y control de Otis; por los consejeros dominicales en ZOSA designados por Otis; y por los consejeros de las restantes sociedades del Grupo Otis durante el periodo de doce meses anterior al anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha de este folleto son las descritas anteriormente.

Ni OSH ni el resto de sociedades del Grupo Otis, ni ninguno de sus respectivos consejeros, actúan en concierto en relación con ZOSA con ninguna otra persona o entidad a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

Ni OSH ni el resto de sociedades del Grupo Otis tienen intención de adquirir acciones de ZOSA al margen de la Oferta. En el supuesto de que Otis adquiriera acciones de ZOSA al margen de la Oferta, OSH comunicará dichas adquisiciones al mercado de conformidad con lo previsto en el artículo 32.6 del Real Decreto 1066/2007.

Por su parte, Euro-Syns, S.A. no ha llevado a cabo operaciones con acciones de ZOSA en los doce meses anteriores a la fecha del anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del folleto.

## **1.8 Actividad y situación económica-financiera del Oferente**

### *1.8.1 En relación con el Oferente*

El Oferente es una sociedad adquirida con la finalidad de formular la Oferta. OSH no ha realizado hasta la fecha ninguna otra actividad distinta de la adopción de los acuerdos relativos a la formulación de la Oferta y su financiación, la suscripción de los contratos de financiación que se describen en el apartado 2.4.2 del folleto, y la suscripción de contratos con asesores externos y proveedores de servicios con estas finalidades.

El Oferente fue originalmente adquirido el 14 de septiembre de 2021 por OEC, que posteriormente lo transmitió a Highland el 5 de octubre de 2021.

Se adjunta como **Anexo 13** una certificación de la información financiera no auditada del Oferente que comprende el balance de situación a 31 de diciembre de 2021 y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre su constitución y el 31 de diciembre de 2021.

El siguiente cuadro recoge las principales magnitudes financieras del Oferente a 31 de diciembre de 2021 y correspondiente al periodo cerrado a esa fecha:

<b><u>A 31 de diciembre de 2021</u></b>	
<b>(en miles de euros)</b>	
<i>(no auditado)</i>	
Patrimonio neto.....	1.089.482
Cifra de negocios.....	0
Tesorería.....	1.679.021
Activos totales.....	1.680.876
Posición de caja neta.....	1.088.752
Resultado del ejercicio.....	(10.578)

De acuerdo con el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, el Oferente deberá formular las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 en el plazo de tres meses a contar desde el cierre del referido ejercicio. El Oferente no ha formulado las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2021. De acuerdo con el artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital, el Oferente no está obligado a auditar sus cuentas.

#### 1.8.2 *En relación con Otis*

Otis es la sociedad de cabecera de un grupo multinacional dedicado a la fabricación, instalación y servicio de ascensores y escaleras mecánicas. El Grupo Otis está presente en más de 200 países y territorios, y tiene cerca de 70.000 empleados. Las ventas netas del Grupo Otis alcanzaron la cifra de 14,3 miles de millones de dólares en 2021 (12,1 miles de millones de euros<sup>1</sup>).

Otis es una sociedad constituida en el estado de Delaware, EE.UU. el 1 de marzo de 2019 en el contexto de la escisión de UTC. Tras la escisión, Otis se convirtió en una sociedad cotizada independiente. Sus acciones cotizan con el símbolo "OTIS" en la Bolsa de Nueva York. Para más información sobre la operación de escisión de UTC y la constitución de Otis, véase el apartado 1.4 del folleto.

Otis está organizada en dos segmentos, el de nuevos equipos y el de servicios, que en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 aportaron el 45% y el 55% de su facturación neta, y el 21% y el 79% de su beneficio operativo por segmentos, respectivamente. Otis realiza sus operaciones en España, Portugal y Marruecos a través de ZOSA, sociedad objeto de la Oferta. Los resultados de ZOSA y sus filiales se consolidan con los resultados financieros y operativos de Otis.

---

<sup>1</sup> A un tipo de cambio de 1,186 dólares estadounidenses por euro.

A través de su segmento de nuevos equipos, diseñan, fabrican, venden e instalan una gran variedad de ascensores de personas y mercancías, escaleras mecánicas y pasarelas móviles para proyectos residenciales, comerciales y de infraestructuras. En 2021, su segmento de nuevos equipos facturó 6,4 miles de millones de dólares estadounidenses (5,4 miles de millones de euros<sup>2</sup>) y obtuvo un beneficio operativo de 459 millones de dólares (387 millones de euros<sup>2</sup>). En 2021, sus ventas de equipos nuevos en China representaron más de la mitad de sus ventas mundiales de equipos nuevos por volumen de unidades. Entre los clientes de equipos nuevos de Otis se encuentran promotores inmobiliarios y constructores y contratistas generales que desarrollan o diseñan edificios para actividades residenciales, comerciales, minoristas o de uso mixto. También venden equipos nuevos a organismos gubernamentales destinados a apoyar proyectos de infraestructuras, como aeropuertos, ferrocarriles o metros. Venden sus equipos nuevos directamente a los clientes, así como a través de agentes y distribuidores.

A través del segmento de servicios de Otis, prestan servicios de mantenimiento y reparación, así como servicios de modernización para actualizar ascensores y escaleras mecánicas. Tienen una cartera de mantenimiento de más de 2,1 millones de unidades en todo el mundo, que incluye equipos de Otis fabricados y vendidos por ellos, así como equipos de otros fabricantes de equipos originales. A través de su red de personal comercial de servicio, venden servicios directamente a los clientes de todos los segmentos finales importantes de ascensores y escaleras mecánicas en todo el mundo. En 2021, su segmento de servicios tuvo una facturación neta de 7,9 miles de millones de dólares estadounidenses (6,6 miles de millones de euros<sup>2</sup>) y un beneficio operativo de 1,8 miles de millones de dólares estadounidenses (1,5 miles de millones de euros<sup>2</sup>). Los clientes de servicios suelen ser propietarios de edificios, gestores de instalaciones, asociaciones de viviendas y organismos gubernamentales que gestionan edificios en los que se instalan ascensores y escaleras mecánicas.

Otis amplía su cartera de mantenimiento convirtiendo las unidades recién instaladas en contratos de mantenimiento, captando y ganando unidades ya en servicio de clientes que utilizan otro proveedor de servicios y mediante adquisiciones. Sus servicios incluyen inspecciones, ofertas de mantenimiento preventivo y otras ofertas de mantenimiento personalizadas adaptadas a las necesidades del cliente. Otis también ofrece a los clientes servicios de reparación para atender el desgaste de los equipos y componentes, así como las averías. Conforme los equipos de los ascensores envejecen, Otis trabaja con los clientes para ayudarles a renovar o modernizar sus ascensores con soluciones que mejoran el funcionamiento de los equipos y la funcionalidad del edificio. Las ofertas de modernización pueden ir desde actualizaciones relativamente sencillas de los acabados interiores y la estética hasta complejas actualizaciones de componentes y subsistemas de mayor envergadura. Proporcionan ofertas de servicio a los clientes a través de una red mundial de aproximadamente 34.000 mecánicos de servicio que operan en más de 1.400 sucursales y oficinas situadas normalmente en las proximidades de las concentraciones de clientes. La red de centros de servicio de piezas, los centros de reparación y las

---

<sup>2</sup> A un tipo de cambio de 1,186 dólares estadounidenses por euro.



capacidades de gestión de la obsolescencia de Otis son elementos clave para prestar apoyo a los clientes manteniendo sus ascensores y escaleras mecánicas en buen estado de funcionamiento.

El informe anual de Otis correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, que incluye sus estados financieros consolidados correspondientes a dicho ejercicio, elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados de EE.UU. (los “**US GAAP**”), junto con el informe de auditoría de PricewaterhouseCoopers LLP, sin salvedades ni indicaciones relevantes, está disponible en la página web de Otis, que puede consultarse en la dirección <https://www.otisinvestors.com/financials/sec-filings> y se adjunta al folleto junto con la traducción al español del informe de auditoría, los estados financieros y las notas como **Anexo 14**.

El siguiente cuadro recoge las principales magnitudes financieras auditadas de Otis a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, y correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a dichas fechas:

	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>	<b>A 31 de diciembre de 2020</b>
	<b>(en millones de euros)<sup>(1)</sup></b>	
Patrimonio neto atribuible a los accionistas <sup>(2)</sup> .....	(2.785)	(2.776)
Cifra de negocios .....	12.056	10.879
Tesorería.....	1.386	1.457
Activos totales .....	10.876	8.757
Deuda financiera neta <sup>(3)</sup> .....	5.055	3.418
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas.....	1.051	772

Notas:

- (1) Importes extraídos de los estados financieros auditados de Otis correspondientes al ejercicio 2021 elaborados conforme a los US GAAP y convertidos a euros a efectos meramente ilustrativos utilizando los tipos de cambio proporcionados por Reuters que se indican a continuación: el tipo de cambio al final del periodo para las métricas de balance (1,129 a 31 de diciembre de 2021 y 1,223 a 31 de diciembre de 2020) y el tipo de cambio medio del periodo para las magnitudes de la cuenta de resultados (1,186 para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 y 1,173 para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020). Los importes en euros no están auditados.
- (2) Antes de la escisión de UTC, el patrimonio neto de Otis era positivo (2.128 millones de dólares a 31 de diciembre de 2018). Con carácter previo a la escisión, el patrimonio neto de Otis pasó a ser negativo (-3.395 millones de dólares a 31 de diciembre de 2020) como consecuencia, principalmente, de la distribución de un dividendo a su matriz, UTC, por importe de 6.300 millones de dólares financiado con cargo a nueva deuda. Sin perjuicio de lo anterior, Otis mantiene un perfil de generación de ingresos robusto y una posición de tesorería sólida que le permiten seguir pagando dividendos a sus accionistas.
- (3) Calculado como la suma de las deudas a largo y corto plazo de Otis, incluido el impacto de los arrendamientos financieros, menos la tesorería y otros activos equivalentes. El cálculo de la deuda financiera neta conforme a los US GAAP no incluye el epígrafe de caja indisponible (*restricted cash*), que a 31 de diciembre de 2021 ascendía a 1.692 millones de euros y comprendía, principalmente, el importe conjunto de los depósitos de efectivo constituidos por OSH en garantía de la Oferta.

Otis no ha publicado estados financieros ni magnitudes financieras más recientes que las indicadas anteriormente.

## CAPÍTULO 2

### 2.1 Valores a los que se dirige la Oferta

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de ZOSA, esto es, 470.464.311 acciones. Se excluyen de la Oferta las 235.314.731 acciones de ZOSA, representativas del 50,02% de su capital social, titularidad indirecta de Otis (véase el apartado 1.6 anterior para más información), que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta. Se adjunta al presente folleto como **Anexo 15** el certificado de legitimación emitido por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., en su calidad de banco depositario, acreditativo de la titularidad e inexistencia de cargas y gravámenes, así como su inmovilización para no aceptar la Oferta. Asimismo, se adjunta como **Anexo 16** una carta de Alder Holdings relativa a su compromiso de no pignoración de sus acciones de ZOSA hasta que no finalice la Oferta.

En consecuencia, la oferta se dirige de forma efectiva a un total de 235.149.580 acciones de ZOSA, representativas del 49,98% de su capital social.

ZOSA no ha emitido derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a suscribir o adquirir acciones de ZOSA. Tampoco ha emitido acciones sin voto o de clases especiales.

### 2.2 Contraprestación ofrecida por los valores

#### 2.2.1 Contraprestación ofrecida por cada valor y forma en que se hará efectiva

##### (A) Importe de la contraprestación

La Oferta se formula como compraventa de acciones. El precio de la Oferta es de 7,07 euros por acción de ZOSA y se pagará íntegramente en efectivo. En consecuencia, el importe total máximo a desembolsar por el Oferente es de 1.662.507.530,60 euros.

La contraprestación inicial de la Oferta ascendía a 7,00 euros por acción en efectivo y se ha ajustado en tres ocasiones:

- El precio inicial de la Oferta se redujo de 7,00 a 6,93 euros por acción por el dividendo de 0,074 euros por acción pagado por ZOSA el 11 de octubre de 2021.
- Posteriormente, el precio de la Oferta (que en ese momento ascendía a 6,93 euros por acción) fue mejorado en 0,21 euros por acción (hasta 7,14 euros por acción) tras el acuerdo de fecha 20 de diciembre de 2021 entre el Oferente y Euro-Syns, S.A.
- Finalmente, el precio se redujo por el dividendo de 0,076 euros por acción pagado por ZOSA el 10 de enero de 2022, pasando de 7,14 euros por acción a 7,07 euros por acción.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de los accionistas de ZOSA a los que se dirige.

(B) Ajustes al precio de la Oferta por las distribuciones realizadas a los accionistas de ZOSA

El precio de la Oferta se reducirá en un importe equivalente al importe bruto por acción de cualquier distribución de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución a los accionistas que efectúe ZOSA siempre que la fecha de publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización coincida o sea posterior a la fecha ex-dividendo para dicha distribución. Por el contrario, si la publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización es anterior a la fecha ex-dividendo, no se reducirá el precio de la Oferta.

Otis ha propuesto que el dividendo de ZOSA que tradicionalmente se abonaba en abril y, en su caso, los siguientes se pospongan hasta después de la exclusión de cotización de ZOSA, ya sea mediante el ejercicio del derecho de venta forzosa o el procedimiento de exclusión previsto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007, o hasta después de la fecha de liquidación de la Oferta si no se cumplen los requisitos para promover la exclusión de cotización mediante los procedimientos anteriores, todo ello para facilitar la ejecución del proceso de liquidación de la Oferta. Los miembros del consejo de administración de ZOSA designados a propuesta de Otis han manifestado que votarán a favor de posponer el pago de los dividendos antes indicados en los términos propuestos por Otis cuando se someta a la aprobación del consejo dicha distribución.

*2.2.2 Justificación de la contraprestación*

OSH considera que el precio de la Oferta cumple los requisitos del artículo 137.2 de la Ley del Mercado de Valores en la medida en que se pagará en efectivo y se justifica mediante un informe de valoración de experto independiente emitido por Deloitte con fecha 22 de febrero de 2022 elaborado conforme a los criterios de valoración previstos en dicho artículo. El informe de valoración se adjunta al folleto como **Anexo 17**.

El precio de la Oferta se encuentra dentro del rango de valoración del citado informe.

OSH considera que el precio de la Oferta reúne las condiciones de “precio equitativo” a los efectos de lo previsto en los artículos 130 de la Ley del Mercado de Valores y 9 del Real Decreto 1066/2007 en la medida en que:

- (i) constituye el importe íntegro del precio acordado por el Oferente con Euro-Syns, S.A. en el acuerdo descrito en el apartado 1.5.1 del folleto, sin que exista ninguna compensación adicional al precio acordado ni se haya pactado ningún diferimiento en el pago;
- (ii) no es inferior al precio más alto pagado o acordado para la adquisición de acciones de ZOSA por Otis y las sociedades del Grupo Otis, los miembros de sus órganos de administración, dirección y control, y las personas o entidades que pudieran considerarse que actúan de forma concertada con cualquiera de ellas, durante el periodo de doce meses anterior al anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del folleto;
- (iii) ni el Oferente ni ninguna de las sociedades del Grupo Otis son parte de ningún acuerdo vigente relativo a la compra o suscripción de acciones de ZOSA aparte del acuerdo con Euro-Syns, S.A. de fecha 20 de diciembre de 2021 descrito en el apartado 1.5.1 del folleto; y

- (iv) aparte de la reducción del precio en un importe de 0,14 euros por acción por el abono de los dividendos con fecha 11 de octubre de 2021 y 10 de enero de 2021, que son correcciones del precio equitativo de las previstas en el artículo 9.4 a) del Real Decreto 1066/2007, no se ha producido ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 9.4 del Real Decreto 1066/2007 que pudieran dar lugar a la modificación del precio equitativo.

Además, como se ha indicado, el informe de valoración elaborado por Deloitte como experto independiente con fecha de 22 de febrero de 2022 que aporta OSH, se ha realizado según las reglas de valoración establecidas en los artículos 10 del Real Decreto 1066/2007 y 137.2 de la Ley del Mercado de Valores para dar cumplimiento a lo previsto en el segundo de dichos preceptos y a los efectos de lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007.

#### Informe de valoración de las acciones de ZOSA emitido por Deloitte

Para una comprensión adecuada de este apartado, se recomienda su lectura junto con el informe de valoración al que se refiere, que se encuentra adjunto como Anexo 17 del folleto.

El informe de valoración de Deloitte en calidad de experto independiente tiene por objeto valorar las acciones de ZOSA de acuerdo con los métodos establecidos en el artículo 137.2 de la Ley del Mercado de Valores a los efectos de justificar el precio de la Oferta y en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 a los efectos del procedimiento de exclusión de cotización previsto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007.

Para la realización del informe de valoración, Deloitte ha utilizado información pública disponible e información no pública facilitada por Otis y ZOSA, así como fuentes sectoriales, macroeconómicas y de mercado, y ha mantenido conversaciones con la dirección de desarrollo de negocio de Otis y con la dirección de ZOSA (presidente, consejero delegado y director financiero). Entre la información no pública que han utilizado, se encuentran las proyecciones financieras de ZOSA preparadas por la dirección de desarrollo de negocio de Otis para la Oferta, las proyecciones financieras facilitadas por la dirección de ZOSA, que incluyen el presupuesto para el año 2022, información sobre los test de deterioro que se incluirán en las cuentas anuales de ZOSA pendientes de formulación y explicaciones sobre el impacto económico de determinadas cuestiones concretas.

Tal y como se pone de manifiesto en el informe de valoración, Deloitte considera que la información utilizada es suficiente para la emisión del informe de valoración.

La fecha de valoración es 30 de noviembre de 2021, fecha de los últimos estados financieros de ZOSA publicados el 28 de enero de 2022, y el informe de valoración tiene fecha de 22 de febrero de 2022. En la elaboración del informe, Deloitte ha tenido en cuenta la información relevante publicada por ZOSA con posterioridad a la fecha de valoración, que incluye los estados financieros referidos anteriormente y los datos macroeconómicos, de sector y de mercado, hasta la fecha del informe (es decir el 22 de febrero de 2022), manteniendo sus conclusiones a la fecha del informe de valoración.

Deloitte manifiesta en el informe que no tiene ningún conflicto de independencia, una vez ha realizado los procedimientos de comprobación pertinentes.

A continuación se indican los métodos de valoración utilizados y el rango de valoración por acción resultante de cada uno de ellos:

Método de valoración	Rango de valor por acción / euros por acción
Descuento de flujos de caja	6,59 – 7,21
Cotización media ponderada de los últimos seis meses (23/03/2021 – 22/09/2021)	5,60
Múltiplos de compañías cotizadas comparables	6,10 – 7,45
Valor teórico contable – a 30 de noviembre de 2020	0,87
Valore teórico contable – a 30 de noviembre de 2021 <sup>(2)</sup>	0,91
Contraprestaciones en los 12 meses anteriores	7,07
Valor liquidativo	Inferior a los otros métodos

En el Informe de Valoración, Deloitte ha aplicado todos los métodos recogidos en los artículos 10 del Real Decreto 1066/2007 y 137.2 de la Ley del Mercado de Valores.

Tras evaluar los resultados de los métodos seleccionados, teniendo en cuenta los méritos individuales de cada uno y la cantidad y calidad de los datos disponibles, Deloitte considera que el resultado del método de valoración mediante el descuento de flujos de caja es el más relevante. En su opinión, el valor de cada acción de ZOSA se sitúa entre 6,59 y 7,21 euros por acción. Este rango es el resultante de aplicar el método de valoración por descuentos de flujos de caja.

El rango de valoración de las acciones de ZOSA tiene en cuenta el dividendo de 0,074 euros por acción abonado el 11 de octubre de 2011 y el de 0,076 euros por acción abonado el 10 de enero de 2022. Por consiguiente, el rango de valoración es comparable con el precio de la Oferta de 7,07 euros por acción tras la mejora anunciada con fecha 21 de diciembre de 2021 y el ajuste por ambos dividendos.

En el informe de valoración se justifica la respectiva relevancia de todos los métodos utilizados. Atendiendo a las características de ZOSA, de su actividad y del sector en el que opera, Deloitte no ha considerado relevantes otros métodos de valoración distintos de los utilizados.

El precio de la Oferta, 7,07 euros por acción, está dentro del rango de valoración señalado. El precio de la Oferta no es inferior al mayor entre el precio equitativo al que se refiere el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 y el valor resultante de tener en cuenta, conjuntamente y justificando su respectiva relevancia, los métodos contenidos en los citados artículos, por lo que cumple con los artículos 137 de la Ley del Mercado de Valores y 10 del Real Decreto 1066/2007.

#### **(i) Método de descuento de flujos de caja**

El descuento de flujos de caja es el método de mayor aceptación en la práctica de los negocios y en los mercados financieros internacionales y resulta, para Deloitte, el más adecuado para valorar ZOSA por ser un método dinámico que se basa en el concepto general de que el valor de un negocio equivale al

valor presente de los rendimientos futuros generados por su actividad. Su aplicación permite obtener un valor de empresa o negocio mediante la actualización de los flujos de tesorería generados por dicho negocio y disponibles para los proveedores de capital.

Para la aplicación de este método, Deloitte ha preparado unas proyecciones financieras que cubren el periodo 2022-2025, con la siguiente información:

- Para la evolución de los ingresos, costes de materias primas, margen bruto, coste de personal, otros gastos netos y márgenes EBITDA se han utilizado las proyecciones financieras para el periodo 2022-2025 facilitadas por la dirección de ZOSA, que incluyen el presupuesto para el año 2022 y que son las que utilizará ZOSA de base para los test de deterioro que se incluirán en las cuentas anuales de ZOSA del ejercicio 2021, que están pendientes de formulación.

El presupuesto para el año 2022 fue aprobado por el consejo de administración con fecha 13 de diciembre de 2021, pero las proyecciones financieras en su totalidad no han sido aprobadas ni presentadas ante el consejo de administración ni ningún comité de ZOSA.

Estas proyecciones incorporan los efectos del plan de mejora que se puso en marcha hace algo más de tres años. Este plan se basa en iniciativas tales como la optimización de las rutas de mantenimiento, la adaptación de la estructura de ventas, la identificación de sinergias derivadas de la implantación geográfica y una política de reducción del número de sociedades con el objetivo de eliminar costes de estructura redundantes.

- Para las estimaciones de adquisiciones de carteras y de inversión en activo fijo (Capex), como las proyecciones financieras de ZOSA no incluyen información, se han utilizado las proyecciones financieras de ZOSA para el periodo 2021-2025 facilitadas por Otis. Estas proyecciones fueron elaboradas por la dirección de desarrollo corporativo de Otis y sirvieron de base para justificar ante el consejo de administración de Otis el rango de valor de las acciones de ZOSA y aprobar la Oferta en septiembre de 2021.
- Para las hipótesis de inversión en capital circulante, amortización y tipo impositivo, Deloitte ha incluido unos ajustes en las hipótesis de las proyecciones financieras referidas anteriormente, con un impacto muy limitado en la valoración.

ZOSA cuenta con tres negocios diferentes: nuevas instalaciones, servicios y exportaciones cuyos ingresos se han proyectado por separado:

- La línea de negocio de nuevas instalaciones va a seguir consolidando su recuperación en 2022, creciendo en línea con el mercado en 2023, mientras que en 2024 y 2025 se espera un crecimiento adicional por las expectativas de crecimiento del sector de la construcción en áreas geográficas relevantes a nivel español.
- La evolución de la actividad del negocio de servicios prevé el mantenimiento de la cartera existente y la ejecución de la cartera nueva de producción orgánica e inorgánica, que incorpora

las carteras de contratos adquiridas y las previstas en las estimaciones de adquisiciones de carteras incluidas en las proyecciones.

- En relación con las exportaciones, ZOSA ha confirmado que ni la antigua fábrica de San Sebastián producía ni la nueva produce todos los motores de los ascensores del Grupo Otis. La inversión en esta fábrica tiene por objeto fundamental mejorar la logística y la eficiencia, y tiene previsto fabricar ascensores en línea con lo que venía realizando históricamente, manteniendo una capacidad productiva similar a la anterior, lo que permitirá mantener su actividad de exportación en términos comparables a los actuales.

Las proyecciones contemplan un incremento del coste de las materias primas en 2022, como continuación del incremento del coste de las mismas iniciado en 2021, asumiendo que a partir de 2023 las correcciones al alza o a la baja serán transmitidas íntegramente a los precios, por lo que no habrá impactos adicionales en el margen bruto.

Respecto del EBITDA, las proyecciones contemplan una reducción del margen EBITDA en 2022 al 24,7% frente al 25,9% en 2021, motivado principalmente por el incremento de coste de las materias primas. A partir de 2023, se espera una recuperación parcial del margen EBITDA gradual hasta alcanzar el 25,7% en 2025, por la posición competitiva de la sociedad, el efecto de plan de mejoras implementado y los aumentos de actividad previstos.

En la preparación de sus proyecciones financieras, tanto ZOSA como Otis han tenido en cuenta que el impacto de la COVID-19 sobre sus operaciones ha sido limitado y que (i) en los próximos años se recuperará la senda de crecimiento observada en la historia reciente (que se soportaba en un entorno macroeconómico favorable del negocio de construcción, que a su vez era palanca de nuevas instalaciones y consecuentemente de ingresos por servicios), con un incremento más apalancado en los servicios y las exportaciones, aunque persistirá la presión competitiva en niveles similares a los actuales, y que (ii) este crecimiento, junto con los planes que ha puesto en marcha en relación con la contención de costes, permitirá recuperar parcialmente sus márgenes históricos.

Estas proyecciones se han elaborado en euros por ser ésta la moneda en la que ZOSA opera principalmente. Las operaciones de ZOSA en Marruecos (Otis Worldwide Maroc S.A.) y Gibraltar (Zardoya Otis (Gibraltar) Limited), así como las operaciones comerciales de exportación e importación que realiza, no suponen un impacto significativo de conversión de moneda extranjera, ya que su saldo a 30 de noviembre de 2021 asciende al equivalente en euros de 2,1 millones.

En relación con los presupuestos, proyecciones financieras y previsiones aportadas por parte de las direcciones de Otis y ZOSA empleadas en el ejercicio de valoración, Deloitte ha revisado los criterios y premisas sobre los que están basados, así como el detalle de la información pertinente que pudiera afectar a dicho ejercicio de valoración con el objetivo de comprobar su coherencia y consistencia en el contexto de su trabajo de valoración.

Deloitte ha analizado la coherencia y razonabilidad global de las proyecciones incluidas en los planes de negocio compartidos por las direcciones de ZOSA y Otis en su conjunto desde un punto de vista

financiero. Considerando la evolución histórica de ZOSA, las perspectivas del sector y las conversaciones mantenidas con las direcciones de ZOSA y Otis sobre las perspectivas y posibilidades de evolución futura del negocio, Deloitte ha considerado razonable utilizar las proyecciones referidas anteriormente que se derivan de las aportadas por la propia ZOSA y por Otis, y los ajustes incorporados a nivel de inversión en capital circulante, dotación a la amortización y tipo impositivo con el objetivo de formar su opinión en la aplicación de la metodología del descuento de flujos de caja, método que sirve para obtener su conclusión sobre el rango de valor razonable de las acciones de ZOSA.

El horizonte temporal se extiende hasta el último año incluido en las proyecciones aportadas (2025) y, considerando la madurez y consistencia mostrada por los negocios de ZOSA en el pasado y las expectativas actuales de evolución macroeconómica, Deloitte considera que es suficiente para mostrar un resultado normalizado. Una vez estimado el flujo de caja en el horizonte temporal hasta donde se considera que la rentabilidad de los activos se estabiliza, se ha calculado el valor terminal como el valor actual de una renta perpetua.

Deloitte ha estimado un flujo de caja normalizado en el que la evolución de los negocios soportada por la posición competitiva de ZOSA debería permitir un incremento del margen EBITDA desde el 25,7% proyectado en 2025 hasta niveles que podríamos obtener de la media histórica entre 2015 y 2020, para situarse en un 28,3%, que coincide con las perspectivas de los analistas.

Asimismo, Deloitte estima que la tasa de crecimiento a largo plazo es del 1,70%, basándose en las expectativas de inflación a largo plazo del Fondo Monetario Internacional para España (1,70%), Portugal (1,35%) y Marruecos (2,00%), ponderando el porcentaje de ventas en cada territorio y redondeando el resultado a un decimal. Además, Deloitte ha realizado un análisis de contraste teniendo en cuenta la media de las tasas de crecimiento a largo plazo publicadas por analistas que cubren la acción de ZOSA, que asciende a un 1,73%, lo que se encuentra en línea con las expectativas de crecimiento macroeconómico a largo plazo para estos países.

Los flujos de caja estimados para el período explícito y el valor terminal han sido entonces actualizados aplicando una tasa de descuento calculada aplicando la metodología del *Capital Assets Pricing Model* cuyo detalle se incluye en el informe de valoración.

Deloitte ha concluido que la tasa de descuento de ZOSA es del 7,20%, redondeando a un decimal el resultado obtenido del cálculo realizado a partir de las siguientes variables:

Parámetro	España	Portugal	Marruecos
Tasa libre de riesgo	3,24%	3,24%	3,24%
Prima de mercado	5,14%	5,14%	5,14%
Beta apalancada	0,75	0,75	0,75
Prima riesgo país	0,0%	0,34%	1,19%
<b>Coste de los recursos propios</b>	<b>7,10%</b>	<b>7,44%</b>	<b>8,29%</b>
% sobre facturación	89,91%	7,76%	2,33%
<b>Conclusión de tasa de descuento</b>	<b>7,20%</b>		



Deloitte considera que la estructura de capital que debe utilizarse para el cálculo de la tasa de descuento (estructura financiera deseada) es una estructura financiera de ZOSA sin deuda financiera neta. ZOSA tiene una posición financiera neta positiva, en línea con la estructura de capital que ha venido mostrando históricamente y con la de las restantes empresas de su sector. En todos los casos, excepto Otis, que tienen un apalancamiento derivado del proceso de escisión de UTC llevado a cabo en marzo de 2020, operan sin deuda, financiándose únicamente a través de sus operaciones debido a su capacidad de generación de caja. Esta hipótesis es coherente con la estructura de flujos de caja prevista y es con la que la dirección de Otis tiene previsto que siga operando ZOSA.

Deloitte ha calculado su conclusión sobre el valor de ZOSA realizando un análisis de sensibilidad a la tasa de descuento de +/- 0,25% (6,95% y 7,45%) obteniendo un valor del negocio o *enterprise value* (EV) de entre 3.076 millones de euros y 3.369 millones de euros. A los límites inferior y superior del EV, Deloitte ha realizado los siguientes ajustes:

- Le ha sumado la posición financiera neta según los estados financieros a 30 de noviembre de 2021 por importe de 61 millones de euros.
- Le ha restado el importe del dividendo abonado por ZOSA el 10 de enero de 2022 por importe de 35,7 millones de euros.
- Le ha restado el importe de las provisiones y el valor contable de las participaciones no dominantes por importes de 5,6 y 2,8 millones de euros, respectivamente.
- Le ha sumado el importe estimado de la venta de la parte de los terrenos de la antigua fábrica de San Sebastian que aún no han sido vendidos, que asciende a un importe 5,1 millones de euros neto de impuestos.

Tras realizar los referidos ajustes, Deloitte ha obtenido un valor de las acciones de entre 3.098 y 3.390 millones de euros, que tras dividirlo entre el número de acciones (excluyendo la autocartera) da lugar a un rango de valor de entre 6,59 y 7,21 euros por acción de ZOSA.

## **(ii) Cotización media ponderada del último semestre**

El artículo 137.2 de la Ley del Mercado de Valores exige considerar el valor medio de mercado en un determinado periodo y el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007 exige considerar la cotización media ponderada del semestre inmediatamente anterior al anuncio de la Oferta, por lo que se han considerado diferentes periodos tanto anteriores al 23 de septiembre de 2021 (fecha del anuncio de la Oferta) como anteriores al 11 de marzo de 2020 (fecha en que la COVID-19 fue calificada como pandemia global por parte de la Organización Mundial de la Salud).

Deloitte ha tenido en cuenta asimismo que, en términos generales, el valor de cotización refleja los precios a los que el mercado intercambia títulos por unidades monetarias y, por lo tanto, constituye en sí mismo una referencia de valor, siempre que dicho valor de cotización venga respaldado por unos niveles de liquidez representativos. En este sentido, de acuerdo con el Reglamento Delegado 2017/567

y las directrices establecidas por la directiva sobre mercados de instrumentos financieros (MIFID II) la acción de ZOSA tiene la consideración de acción líquida.

El análisis de la evolución del precio de las acciones a lo largo de los distintos periodos considerados muestra que, desde que se declaró la pandemia, el precio de las acciones se ha situado sistemáticamente por debajo de sus valores anteriores. Si se comparan las cotizaciones medias ponderadas durante periodos previos al anuncio de la Oferta, la cotización media ponderada se mantiene en aproximadamente 5,6 euros por acción; mientras que para los mismos periodos, considerados antes del 11 de marzo de 2020, el periodo previo a la COVID-19, la cotización media ponderada era de aproximadamente 6,8 euros por acción.

<b>23 de septiembre de 2021</b>	<b>6 meses</b>	<b>12 meses</b>	<b>18 meses</b>
Cotización media ponderada (en euros por acción)	5,60	5,58	5,73
<b>11 de marzo de 2020</b>	<b>6 meses</b>	<b>12 meses</b>	<b>18 meses</b>
Cotización media ponderada (en euros por acción)	6,79	6,76	6,77

Deloitte no considera oportuno tener como relevante la cotización media previa al inicio de la pandemia, ya que han transcurrido más de 18 meses y, en ese periodo, la sociedad ha publicado información suficiente que demuestra el impacto que ha tenido la pandemia en las operaciones y posición financiera de ZOSA y las perspectivas económicas generales y sectoriales se han modificado desde entonces hasta ahora.

En consecuencia, Deloitte ha tomado el precio medio ponderado de la acción durante los seis meses inmediatamente anteriores al anuncio de la Oferta, que es de 5,6 euros por acción, como la referencia de valor para este método. Este precio se ha calculado como la media simple de los precios medios ponderados del periodo y es la media que Deloitte considera más representativa por las razones indicadas anteriormente.

Por último, la evidencia de esa diferencia entre la cotización previa y posterior al inicio de la pandemia por COVID-19, que en ambos casos es inferior a la que resulta de la aplicación del método del descuento de flujos de caja en el que Deloitte basa su conclusión sobre el valor, hace que Deloitte concluya que, a pesar de que la cotización es una metodología relevante, no la considere a efectos de su conclusión.

### **(iii) Múltiplos de mercado de compañías cotizadas comparables**

El enfoque de múltiplos de mercado de compañías cotizadas comparables indica el valor de mercado de ZOSA comparándolo con compañías similares que cotizan en bolsa. Este enfoque es válido en la medida en que se disponga de información sobre empresas razonablemente comparables.

Deloitte ha seleccionado para su análisis empresas que operan en el sector de los ascensores y escaleras mecánicas, en zonas similares y con el mismo tipo de negocio. Los multiplicadores EV/EBITDA derivados para ZOSA son 13,6x para la media de la muestra de comparables y 16,6x para la mediana de la muestra. De la aplicación de este multiplicador, el rango de valor de la acción de ZOSA estaría entre 6,10 y 7,45 euros por acción.

La conclusión de Deloitte no se basa en los resultados obtenidos de la aplicación de este método, ya que la comparabilidad de ZOSA con el resto de compañías analizadas es limitada, debido a las condiciones particulares en las que opera, como una filial del Grupo Otis, de manera restringida en determinados mercados que presentan un entorno competitivo distintivo que supone que presenten notables diferencias en cuanto a rentabilidad y expectativas de crecimiento. También presentan diferencias con ZOSA en tamaño y mercados en los que opera, teniendo algunas de ellas un negocio global.

Además, las compañías comparables seleccionadas, que son sólo cinco, presentan un rango amplio de múltiplo EV/EBITDA que limita la representatividad de los múltiplos obtenidos.

#### **(iv) Múltiplos de mercado de transacciones comparables**

El enfoque de múltiplos de mercado de transacciones comparables indica el valor de mercado de ZOSA comparándolo con compañías similares que han sido objeto de transacciones privadas. Este enfoque es válido en la medida en que se disponga de información sobre empresas razonablemente comparables.

Deloitte ha seleccionado para su análisis operaciones en el mercado de ascensores y escaleras mecánicas en Europa llevadas a cabo entre el 1 de enero de 2015 hasta el 22 de febrero de 2022. Los multiplicadores EV/EBITDA derivados de las operaciones analizadas son 13,2x para la media de la muestra analizada y 14,5x para la mediana de la muestra.

Deloitte ha descartado este método debido a que las características específicas de las compañías y operaciones analizadas no permiten trasladar estos múltiplos a la valoración de ZOSA debido a cuestiones como el modelo de negocio, el tamaño relativo, las perspectivas de crecimiento, rentabilidad y otras condiciones de las operaciones.

#### **(v) Valor teórico contable**

Deloitte considera que el Valor Teórico Contable (VTC) no es un método adecuado para su conclusión, ya que se trata de un enfoque estático que considera los activos y pasivos invertidos en el negocio en el momento de la valoración a su valor registrado, salvo por determinados ajustes de activos y pasivos a valor razonable, que pudiera no tener en cuenta la totalidad de las plusvalías o minusvalías latentes con que pudiera contar la sociedad y no tiene en cuenta la evolución futura de los rendimientos esperados por la misma.

El VTC consolidado de ZOSA con base a los estados financieros auditados del ejercicio concluido el 30 de noviembre de 2020 es de 0,87 euros por acción y el VTC consolidado de ZOSA de acuerdo con los estados financieros no auditados correspondientes al segundo semestre del 2021 finalizado el 30 de noviembre de 2021 es de 0,91 euros.

#### **(vi) Contraprestaciones en los doce meses anteriores**

No ha existido ninguna oferta pública de adquisición previa sobre las acciones de ZOSA desde su admisión a negociación en bolsa.

El artículo 137.2 de la Ley del Mercado de Valores exige incluir, entre los métodos y criterios de valoración, el valor de la contraprestación pagada por el oferente por los mismos valores en los doce meses previos a la oferta, por lo que se han considerado en dicho periodo las siguientes referencias de valor:

- **Compromiso irrevocable con Euro-Syns, S.A.:** El 20 de diciembre de 2021, el Oferente y Euro-Syns, S.A. suscribieron un acuerdo por el que el Oferente se comprometió a mejorar el precio de la Oferta desde 7 euros por acción a 7,21 euros por acción y Euro-Syns, S.A. se comprometió irrevocablemente a aceptar la Oferta con todas sus acciones (11,19% del capital de ZOSA). El precio quedó ajustado hasta 7,07 por los dividendos abonados de conformidad con lo previsto en el compromiso irrevocable.
- **Adquisiciones:** Alder Holdings ha adquirido 35.354 acciones de ZOSA, representativas de un 0,008% del capital, a un precio de 7,00 euros por acción en ejecución de una orden sostenida de compra que se mantuvo en el mercado hasta el 7 de octubre de 2021.
- **Compras de autocartera:** ZOSA ha adquirido un total de 3.725.521 acciones propias, representativas del 0,79% del capital social. El precio más elevado pagado por ZOSA en dicho periodo fue de 5,98 euros por acción (2 de diciembre de 2020), mientras que el precio más bajo fue de 5,07 euros por acción (28 de octubre de 202).
- **Entregas de acciones de ZOSA en contraprestación por la compra de compañías:** ZOSA ha llevado a cabo tres operaciones de adquisición de sociedades: Ascensores Eleva, S.L. (diciembre de 2020), Montes Tallón, S.A. (marzo de 2021) y Ascensores Fit, S.L. (marzo de 2021). Los precios de las acciones entregada en contraprestación en cada una de las operaciones anteriores han sido 5,69, 5,74 y 5,50 euros por acción, respectivamente.
- **Valor de ZOSA en la escisión de UTC:** La referencia de valor de ZOSA en la escisión se estableció a partir de la cotización de cierre del 16 de diciembre de 2019 aplicando un descuento del 10%, reflejando un valor de 6,33 euros por acción, lo que suponía un múltiplo implícito EV/EBITDA de aproximadamente 13,8 veces.

Si bien las referencias anteriores proporcionan un rango de entre 5,07 y 7,07 euros por acción, Deloitte considera la referencia de 7,07 euros por acción derivada del acuerdo con Euro-Syns, S.A. como la más representativa.

#### **(vii) Valor liquidativo**

Deloitte considera por los motivos expuestos en el informe de valoración que de la aplicación de este método resultarían valores significativamente inferiores a los obtenidos a partir de los demás métodos.

#### *2.2.3 Otra información sobre el precio de la Oferta*

El precio de la Oferta tras la mejora anunciada el 21 de diciembre de 2021 y antes de los ajustes por los dividendos abonados el 11 de octubre de 2021 y el 10 de enero de 2022 (esto es, 7,21 euros por acción), representaba una prima de aproximadamente:

- (i) el 34,8% sobre el precio de cierre de las acciones de ZOSA el 22 de septiembre de 2021, día hábil bursátil anterior a la publicación del anuncio previo de la Oferta (5,35 euros por acción);
- (ii) el 32,8% sobre el precio medio de cotización ponderado por volumen de las acciones de ZOSA correspondientes al período de un mes el día hábil bursátil anterior a la publicación del anuncio de la Oferta (5,43 euros por acción); y
- (iii) el 28,8% sobre el precio medio de cotización ponderado por volumen de las acciones de ZOSA correspondientes al período de seis meses el día hábil bursátil anterior a la publicación del anuncio de la oferta (5,60 euros).

### 2.3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La efectividad de la Oferta no se encuentra sujeta a ninguna condición.

### 2.4 Garantías y financiación de la Oferta

#### 2.4.1 Tipo de garantías constituidas por el Oferente

El Oferente ha constituido dos depósitos de efectivo indisponibles por un importe total de 1.662.507.531 euros en dos cuentas abiertas en Banco Santander, S.A. a nombre de OSH, según se detalla a continuación:

Fecha del Depósito	Importe Depositado (€)
12/11/2021	1.629.586.590
29/12/2021	32.920.941
<b>Total</b>	<b>1.662.507.531</b>

El importe conjunto de ambos depósitos de efectivo indisponibles garantiza en su totalidad el pago de la contraprestación en efectivo de la Oferta.

Los depósitos anteriores se constituyen en garantía del íntegro y puntual cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta. Los derechos de crédito que para el Oferente se derivan del depósito tienen la consideración de garantía financiera a los efectos del Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, quedando, por ende, sujetos al régimen jurídico previsto en la citada norma y, en particular, a lo previsto en el apartado cuarto del artículo decimoquinto del citado Real Decreto-ley.

Se adjunta como **Anexo 18** al presente folleto copia de los certificados de depósito emitidos por Banco Santander, S.A., que acreditan la constitución de los depósitos de efectivo indisponibles y la constitución de las garantías financieras en los términos indicados.

Inicialmente, el Oferente presentó a la CNMV seis avales a primer requerimiento, emitidos, el 14 de octubre de 2021, por Morgan Stanley Bank AG, HSBC Continental Europe, J.P. Morgan AG, Citibank Europe Plc, Goldman Sachs Bank Europe SE y SMBC Bank EU AG por un importe agregado de

1.629.586.590 euros. Los avales fueron sustituidos el 12 de noviembre de 2021 por el depósito de efectivo indisponible por importe de 1.629.586.590 euros referido anteriormente.

Posteriormente, el 29 de diciembre de 2021, como consecuencia de la mejora del precio de la Oferta anunciada el 21 de diciembre de 2021 tras la firma del acuerdo con Euro-Syns, S.A., el Oferente constituyó dos nuevos depósitos de efectivo indisponibles por un importe total de 49.381.412 euros en dos cuentas abiertas en Banco Santander, S.A. a nombre de OSH por importe de 32.920.941 y 16.470.461 euros, respectivamente. Con fecha 13 de enero de 2022, y tras la reducción por parte del Oferente del precio de la Oferta de 7,14 a 7,07 euros por acción como consecuencia del dividendo por importe bruto de 0,076 euros por acción abonado el 10 de enero de 2022, el depósito de efectivo de 16.470.461 euros quedó liberado en la medida en que el importe total de la Oferta quedó garantizado con el importe conjunto de los dos depósitos de efectivo indisponibles por importe de 1.629.586.590 y 32.920.941 euros.

#### 2.4.2 Fuentes de financiación de la Oferta

En el supuesto de que la Oferta fuera aceptada por la totalidad de acciones a las que se dirige de manera efectiva, es decir, 235.149.580 acciones de ZOSA representativas del 49,98% de su capital, el Oferente deberá realizar un desembolso de 1.662.507.530,60 euros.

OSH tiene a su disposición los fondos necesarios para pagar la contraprestación total de la Oferta tal y como se acredita mediante los depósitos de efectivo indisponibles a los que se ha hecho referencia en el apartado anterior.

Los fondos depositados provienen de una aportación realizada por el socio único del Oferente (Highland) por importe de 1.100 millones de euros y de un préstamo ampliado y novado en sucesivas ocasiones por un importe total de 578.968.001,20 euros concedido igualmente por Highland. A continuación, se resumen los principales términos y condiciones de la financiación intragrupo:

<b>Prestamista:</b>	Highland
<b>Prestatario:</b>	OSH
<b>Importe nominal:</b>	578.968.001,20 euros
<b>Divisa:</b>	Euro
<b>Fecha de vencimiento:</b>	12 de noviembre de 2026
<b>Tipo de interés:</b>	0,34% anual con liquidación anual
<b>Amortización:</b>	En la fecha de vencimiento
<b>Garantías:</b>	El préstamo no está garantizado
<b>Covenants financieros y ratios:</b>	El préstamo no exige el cumplimiento de <i>covenants</i> financieros ni de ratios

Los fondos puestos a disposición del Oferente por Highland proceden a su vez de una emisión de bonos realizada por Highland el 12 de noviembre de 2021 y de caja disponible en el balance de las sociedades

del Grupo Otis. Los bonos por importe agregado de 1.600 millones de euros fueron emitidos en tres tramos: (a) un primer tramo por un importe nominal de 500 millones de euros con vencimiento en 2023 y con un cupón del 0,000%; (b) un segundo tramo por un importe nominal de 600 millones de euros con vencimiento en 2026 y un cupón anual del 0,318% (pagadero anualmente); y (c) un tercer tramo por un importe nominal de 500 millones de euros con vencimiento en 2031 y un cupón anual del 0,934% (pagadero anualmente). Cada uno de los tramos de los bonos cuenta con la garantía personal de Otis y no tienen garantías reales sobre activos de, ni participaciones en, sociedades del Grupo Otis ni exigen el cumplimiento de ratios, *covenants* ni imponen otras obligaciones.

En el supuesto de cambio de control de Highland u Otis, los tenedores de los bonos tendrán derecho a exigir a Highland la recompra de todos o parte de los bonos a un precio de 101% del nominal, junto con los intereses devengados y no pagados. Aparte de lo anterior, no existen otros supuestos de amortización anticipada a criterio del tenedor del bono ni por el cumplimiento de condiciones.

Los bonos fueron colocados entre inversores cualificados mediante un proceso de colocación privada y fueron admitidos a negociación en la bolsa de Nueva York.

Highland está facultada para amortizar en cualquier momento cualquier tramo de los bonos a los precios de amortización descritos en el folleto de los bonos. Igualmente, Highland podrá amortizar cualesquiera tramos de los bonos si se dan determinados supuestos que afecten a la fiscalidad en Luxemburgo o los Estados Unidos, entre otros.

Con anterioridad a la emisión de los bonos, el 22 de septiembre de 2021, OSH, como prestatario, Otis Worldwide Corporation, como garante, y Morgan Stanley Senior Funding, Inc., como agente administrativo, entre otros, suscribieron un contrato de línea de crédito puente de 1.650.000.000 euros. El crédito puente y los compromisos de financiación fueron cancelados el 12 de noviembre de 2021, con motivo de la emisión de los bonos realizada por Highland y la consiguiente constitución del depósito de efectivo indisponible por importe de 1.629.586.590 a que se ha hecho referencia en el apartado 2.4.1 anterior.

#### 2.4.3 *Refinanciación y servicio de la deuda*

Otis tiene previsto que el Oferente utilice los dividendos procedentes de su participación en ZOSA para atender el pago de intereses y la amortización del principal de la financiación intragrupo antes descrita.

Asimismo, Otis tiene previsto que Highland utilice los importes procedentes de los dividendos pagados por ZOSA y los procedentes de los dividendos pagados por otras filiales europeas de Highland para atender el pago de los intereses de los bonos.

Otis tiene previsto refinanciar los bonos a su vencimiento.

#### 2.4.4 *Efectos de la financiación sobre ZOSA*

Ni los bonos ni la financiación intragrupo descritos en el apartado 2.4.2 anterior tendrán impacto alguno en el curso ordinario de los negocios de ZOSA. En particular, ZOSA no garantiza (ya sea mediante

garantías reales o personales) la financiación antes descrita ni los importes que se destinen al pago de la contraprestación en efectivo de la Oferta ni los costes y gastos relacionados con la Oferta.

Los términos y condiciones de los bonos no contienen compromisos que limiten directamente la capacidad de ZOSA de distribuir dividendos en el curso ordinario del negocio o que obliguen a ZOSA a distribuir dividendos, ni contienen limitaciones a la capacidad de Otis de incurrir deuda adicional a nivel consolidado ni, por tanto, que afecten a ZOSA. Tampoco incluyen limitaciones a la política de inversiones de ZOSA ni limitan de ninguna manera su actividad.



## CAPÍTULO 3

### 3.1 Procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta

#### 3.1.1 Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de 31 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007 y que se publicarán: (i) en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores Españolas; y (ii) en un periódico de difusión nacional (excluyendo prensa digital). Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los boletines de cotización la fecha de la sesión bursátil a la que estos se refieran.

A los efectos del cómputo del referido plazo, se incluirá tanto el día inicial como el último día del plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil bursátil, el plazo de aceptación se iniciará el primer día hábil bursátil siguiente. Si el último día del plazo fuera inhábil bursátil, el plazo de aceptación se extenderá hasta el primer día hábil bursátil siguiente a tales efectos. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 23:59 horas del último día del plazo.

El Oferente podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta una o más veces de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que la prórroga se comunique a la CNMV con carácter previo. La ampliación del plazo de aceptación, en su caso, deberá anunciarse en los mismos medios en que hubiera sido publicada la Oferta, con una antelación de, al menos, tres días naturales a la fecha de terminación del plazo inicial, indicándose las circunstancias que la motivan.

Se acompaña como **Anexo 19** el modelo del anuncio que se publicará en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores Españolas, y, al menos, en un periódico de difusión nacional. Se adjunta igualmente como **Anexo 20** la carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.

#### 3.1.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y el plazo en los que recibirán la contraprestación

##### (A) Declaraciones de aceptación de la Oferta

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de sus destinatarios se realizarán de acuerdo con el procedimiento señalado en este folleto.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que no se computarán en el resultado de la Oferta.

Las declaraciones de aceptación serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, de conformidad con lo previsto en el artículo 34.3 del Real Decreto 1066/2007. Asimismo, carecerán de validez las declaraciones de aceptación referidas a acciones cuyas fechas de contratación sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta y aquellas declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo.

(B) *Procedimiento de aceptación de la Oferta*

Los destinatarios de la Oferta que deseen aceptarla deberán dirigirse a la entidad financiera correspondiente y manifestar por escrito ante esta última su declaración de aceptación de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por la entidad.

Los destinatarios de la Oferta podrán aceptarla, respecto de la totalidad o parte de las acciones de ZOSA, desde el primer día del plazo de aceptación hasta el último, ambos incluidos. Toda declaración de aceptación deberá comprender, al menos, una acción de ZOSA.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a aquellas. Las acciones deberán ser transmitidas (i) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan, (ii) libres de cargas y gravámenes y de derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y (iii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevocable sobre las acciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007, durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades financieras que reciban las declaraciones de aceptación de los destinatarios de la Oferta remitirán diariamente al Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores Españolas, de forma globalizada, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas, tanto si se trata de aceptaciones que los interesados les hayan hecho llegar directamente, como si se refieren a aceptaciones cursadas a través de una entidad participante en Iberclear.

Las entidades que hubieran comunicado declaraciones globales de aceptación de destinatarios de la Oferta que, con posterioridad, revoquen sus aceptaciones deberán presentar nuevas declaraciones globales que modifiquen y sustituyan a las anteriores.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que se rechazarán y no se computarán como aceptación ni por lo tanto en el resultado de la Oferta.

El representante del Oferente a los efectos de las comunicaciones de dichas declaraciones de aceptación es la siguiente entidad:

Banco Santander, S.A.  
C/ Juan Ignacio Luca de Tena nº 11  
28027 Madrid  
A/A: Carlos López Villa y Carlos Sanz Bautista  
[emisores.madrid@gruposantander.com](mailto:emisores.madrid@gruposantander.com)

El Oferente y las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores Españolas facilitarán a la CNMV, cuando esta la solicite, información sobre las declaraciones de aceptación recibidas.

Una vez finalizado el plazo de aceptación y dentro del plazo establecido en la instrucción operativa emitida y publicada por las Bolsas de Valores Españolas, las aceptaciones válidas de la Oferta serán cursadas por las entidades receptoras a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores Españolas a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito, de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por las entidades depositarias, y responderán, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran las aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las aceptaciones de los titulares de acciones de ZOSA se acompañarán de la documentación suficiente para que se pueda proceder a la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable para este tipo de operaciones, que a título enunciativo y no limitativo serán: (i) nombre completo o denominación social, (ii) domicilio y (iii) número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o identificación, nacionalidad y lugar de residencia.

En ningún caso el Oferente aceptará acciones cuya fecha de contratación sea posterior al último día del plazo de aceptación de la Oferta ni declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo. Es decir, la fecha de contratación de aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberá haber tenido lugar no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta y las declaraciones de aceptación deberán ser remitidas por los destinatarios de la Oferta, asimismo, en dicho plazo como máximo.

Todo lo anterior se refiere a las aceptaciones de los titulares de los valores y al papel de las entidades financieras y entidades de servicios de inversión que las reciben en primer lugar. No afecta, por tanto, a los flujos de información subsiguientes entre las entidades que las reciben, los custodios, los participantes de Iberclear y las infraestructuras del mercado para realizar los procesos necesarios para la comunicación a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores Españolas del detalle de las aceptaciones que resulten de las declaraciones u órdenes de aceptación.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas, según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1066/2007, podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante, bien en el domicilio del Oferente, bien en el de sus representantes.

(C) *Publicación del resultado de la Oferta*

De conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Real Decreto 1066/2007, transcurrido el plazo de aceptación previsto en el apartado 3.1.1 de este folleto, o el que resulte en caso de prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá los siete días hábiles desde esa fecha, las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores Españolas publicarán el resultado de la Oferta en los boletines de cotización en los términos y sesión que indique la CNMV.

Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados boletines de cotización en que se publique el resultado de la Oferta.

(D) *Intervención, liquidación y pago de la contraprestación de la Oferta*

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intervendrá y liquidará por Banco Santander, S.A. en su condición de miembro de las Bolsas de Valores Españolas y como entidad participante en Iberclear e intermediario de la operación por cuenta del Oferente.

La liquidación y el pago del precio de la acción se realizará de conformidad con el procedimiento establecido al efecto por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a que se refieran los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores Españolas que publiquen el resultado de la Oferta.

3.1.3 *Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta*

Los titulares de las acciones de ZOSA que acepten la Oferta a través de Banco Santander, S.A. no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni los cánones de liquidación de Iberclear, ni los de contratación de las Bolsas de Valores Españolas, que serán satisfechos íntegramente por el Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del accionista aceptante de la Oferta otros miembros del mercado distintos de Banco Santander, S.A., los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación —entre los que se incluyen los cánones de liquidación de Iberclear y los de contratación de las Bolsas de Valores Españolas— serán a cargo del accionista aceptante.

Los gastos en los que incurra el Oferente para la adquisición de las acciones y su liquidación serán satisfechos por el Oferente.

El Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes de aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

### 3.1.4 *Intermediarios financieros que actúen por cuenta del Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación*

El Oferente ha designado a Banco Santander, S.A., con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, Santander con NIF A-39000013, inscrita en el Registro Mercantil de Santander al tomo 448, folio 1, hoja S-1960, como entidad encargada de la intervención y liquidación de las operaciones de adquisición de las acciones de ZOSA que pudiera resultar de la Oferta.

Asimismo, Banco Santander, S.A. será la entidad encargada de la intervención y liquidación, en su caso, de las operaciones de compraventa forzosa, en su caso, en los términos que se describen en el presente folleto.

Se adjunta, como **Anexo 21**, copia de la carta de aceptación de Banco Santander, S.A. como miembro de las Bolsas de Valores Españolas, y entidad encargada de la intervención y liquidación de la Oferta.

## **3.2 Formalidades para las compraventas forzosas**

### 3.2.1 *Requisitos para las compraventas forzosas*

De conformidad con lo previsto en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, se cumplirán los requisitos necesarios para el ejercicio del derecho de compraventa forzosa si en la fecha de liquidación de la Oferta se dan las siguientes circunstancias: (i) que el Oferente sea titular de acciones representativas de, al menos, el 90% del capital que confiere derechos de voto de ZOSA; y (ii) que la Oferta haya sido aceptada por titulares de acciones que representen al menos el 90% de los derechos de voto de ZOSA, distintos de los que ya obren en poder de Otis.

Otis es titular de 235.314.731 acciones de ZOSA, representativas del 50,02% de su capital social. Asimismo, según lo indicado en el apartado 1.6 anterior, se le atribuyen a Otis los derechos de voto correspondientes a las acciones de ZOSA titularidad de D. Bernardo Calleja Fernández (90.000 acciones representativas del 0,019% del capital) y D. Joao Miguel Marques Penedo (9.000 acciones representativas del 0,002% del capital), consejeros ejecutivos de ZOSA designados a instancia de Otis. En consecuencia, Otis se atribuye un total de 235.413.731 derechos de voto que representan el 50,10% del total de derechos de voto de ZOSA.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tendrán por cumplidos los requisitos que permiten el ejercicio del derecho de compraventa forzosa si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 211.545.522 acciones representativas del 90% de los derechos de voto de ZOSA distintos de los que se atribuyen a Otis y el 44,97% del capital social de ZOSA. Esta cifra, junto con las 235.413.731 acciones de ZOSA cuyos derechos de voto se atribuyen a Otis, representa el 95,00% del capital de ZOSA.

En el caso de que ZOSA no acepte la Oferta con las acciones en autocartera (533.655 acciones representativas del 0,11% del capital) y que dichas acciones se mantengan en autocartera en la fecha de liquidación de la Oferta, Otis se compromete a promover la amortización de las mismas, reduciendo el capital social de ZOSA e inmovilizando entretanto dichas acciones. En este supuesto, y teniendo en cuenta los derechos de voto que se atribuyen a Otis, se tendrán por cumplidos los requisitos para ejercitar la compraventa forzosa si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de

211.065.233 acciones representativas del 90% de los derechos de voto de ZOSA distintos de los que se atribuyen a Otis una vez descontada la autocartera y del 44,91% del capital social de ZOSA tras la reducción. Esta cifra, junto con las 235.413.731 acciones de ZOSA cuyos derechos de voto se atribuyen a Otis (50,10% del capital tras la reducción) representan el 95,01% del capital de ZOSA tras la reducción.

Para cualquier otra cifra de autocartera que se mantenga en la fecha de liquidación de la Oferta, se realizará el cómputo a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos para las compraventas forzosas con el correspondiente ajuste.

En caso de que D. Bernardo Calleja Fernández o D. Joao Miguel Marques Penedo decidan aceptar la Oferta con sus acciones, estas no serán tenidas en cuenta y se descontarán del número total de aceptaciones a efectos de verificar el cumplimiento del requisito para ejercitar el derecho de compraventa forzosa. En este supuesto, los requisitos del artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores se tendrán por cumplidos siempre que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan el número mínimo de acciones que se detalla a continuación:

- (i) En el caso de que la autocartera acuda a la OPA, 211.644.522 acciones equivalentes al 90,004% de los derechos de voto correspondientes a las acciones a las que se dirige la Oferta de modo efectivo (incluidas las acciones de D. Bernardo Calleja Fernández y D. Joao Miguel Marques Penedo) y el 44,99% del capital social de ZOSA.
- (ii) En el caso de que la autocartera no acuda a la OPA, y teniendo en cuenta el compromiso asumido por Otis de promover su amortización, 211.164.233 acciones equivalentes al 90,004% de los derechos de voto correspondientes a las acciones a las que se dirige la Oferta de modo efectivo (incluidas las acciones de D. Bernardo Calleja Fernández y D. Joao Miguel Marques Penedo) descontada la autocartera y el 44,94% del capital social de ZOSA tras la reducción.

En caso de que se cumplan los referidos umbrales, (i) el Oferente exigirá a los restantes accionistas de ZOSA la venta forzosa de todas sus acciones a cambio de una contraprestación en efectivo por acción igual al precio al que se liquide la Oferta, ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones (de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución) que en su caso hayan sido satisfechas a sus accionistas entre la liquidación de la Oferta y la fecha en que se liquide la operación de venta forzosa (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la operación de venta forzosa); y (ii) los accionistas de ZOSA que así lo deseen podrán exigir al Oferente la compra forzosa de todas sus acciones por el precio al que se liquide la Oferta, si bien en este caso el ajuste a la baja derivado de cualesquiera distribuciones satisfechas a los accionistas se producirá entre la liquidación de la Oferta y las respectivas fechas en que se liquiden las distintas operaciones de compra forzosa (incluyendo si la fecha ex-dividendo para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la operación de compra forzosa).

Como consecuencia de que, tal y como se detalla en el apartado 2.2.1 anterior, está previsto que el dividendo que tradicionalmente se abonaba en abril se posponga hasta después de la exclusión mediante el ejercicio del derecho de venta forzosa si se dan los requisitos para ello, el precio de las compraventas forzosas será igual al precio de la Oferta, esto es, 7,07 euros por acción.

De conformidad con lo antes señalado, y teniendo en cuenta las formalidades relativas a la compra forzosa que se señalan en el apartado 3.2.2 siguiente del folleto, los accionistas de ZOSA deberán tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir al Oferente la compra forzosa de sus acciones:

- (A) Los requisitos para que nazca el derecho del Oferente a exigir la venta forzosa de las acciones de los restantes accionistas son los mismos que los exigidos por la normativa para que nazca el derecho de los restantes accionistas de ZOSA a exigir la compra forzosa.
- (B) La contraprestación a percibir por los accionistas será la misma tanto en el caso de que el Oferente exija la venta forzosa como en el supuesto de que tales accionistas exijan la compra forzosa, ya que en ambos casos recibirán en efectivo el precio de la Oferta ajustado a la baja según corresponda conforme a lo descrito anteriormente.
- (C) En el proceso de venta forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones serán por cuenta del Oferente, mientras que en el supuesto de compra forzosa dichos gastos serán por cuenta de los accionistas vendedores.
- (D) Si, a la vista de la fecha de recepción por el Oferente de cualquier solicitud de compra forzosa de acciones de ZOSA, su liquidación resultase posterior a la de la operación de venta forzosa, la solicitud quedará sin efecto, quedando las acciones comprendidas en la operación de venta forzosa.

### 3.2.2 *Procedimiento para las compraventas forzosas*

En el plazo más breve posible y como máximo dentro de los tres días hábiles bursátiles siguientes al de la publicación del resultado de la Oferta por la CNMV en su página web, el Oferente comunicará a la CNMV para su difusión pública si se han cumplido o no los requisitos para las compraventas forzosas indicadas en el apartado 3.2.1 del folleto detallando, en su caso, la decisión de amortizar las acciones de autocartera de ZOSA y de proceder a su inmovilización hasta la ejecución de dicha operación.

OSH recabará la información necesaria con el fin de constatar si alguna de las acciones comprendidas en las aceptaciones de la Oferta es atribuible a Otis de conformidad con las reglas previstas en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 y si ha habido alguna variación respecto de los derechos de voto atribuidos a Otis indicados en el apartado 1.6 del presente folleto. En la comunicación referida en el párrafo anterior se incluirá el detalle de los derechos de voto atribuibles a Otis o, en su caso, la declaración negativa oportuna.

En el supuesto de que se hubiesen cumplido los mencionados requisitos, el Oferente comunicará a la CNMV, como máximo dentro de los tres meses siguientes a la finalización del plazo de aceptación, su decisión de exigir la venta forzosa de las acciones, fijando la fecha de la operación entre los 15 y 20 días hábiles bursátiles siguientes a dicha comunicación a la CNMV, y que esta última difundirá públicamente.

En el plazo máximo de cinco días hábiles desde la fecha de la mencionada publicación por la CNMV, el Oferente dará difusión pública y general a las características de la venta forzosa por medios análogos

a los utilizados para la difusión de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007.

Si se cumplen los requisitos para el ejercicio del derecho de venta forzosa por parte del Oferente, los accionistas de ZOSA podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa.

La liquidación se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de la operación de venta forzosa o, en su caso, a partir de la fecha de recepción de cada una de las solicitudes de compra forzosa.

Las adquisiciones de acciones objeto de compraventa forzosa se intervendrán y se liquidarán por Banco Santander, S.A.

Con carácter previo a la fecha de la operación de venta forzosa, el Oferente acreditará ante la CNMV la constitución de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones resultantes del ejercicio del derecho de venta forzosa.

De conformidad con lo previsto en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de ZOSA objeto de compra o venta forzosa se encontrasen embargadas como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales, o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras, las referidas acciones se enajenarán libres de dichas cargas, pasando estas a recaer sobre la contraprestación recibida. El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiera ordenado los embargos, o del titular de cualesquiera otras cargas o derechos, la aplicación del presente procedimiento. Si, una vez aplicado lo dispuesto en este párrafo, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con el embargo o embargos practicados, o con las cargas existentes sobre las acciones, se pondrá inmediatamente a disposición del titular de estas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 48 del Real Decreto 1066/2007, la realización de la operación de venta forzosa dará lugar a la exclusión de cotización de las acciones de ZOSA en las Bolsas de Valores Españolas. Dicha exclusión será efectiva a partir de la liquidación de la operación de venta forzosa.

### *3.2.3 Formalidades que deben cumplir los accionistas de ZOSA para solicitar la compra forzosa de sus acciones*

Una vez comunicado por el Oferente el cumplimiento de los requisitos para exigir las compraventas forzosas y en cualquier caso no antes de la liquidación de la Oferta, los accionistas de ZOSA que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en la que tengan depositadas sus acciones. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito al Oferente por dichas entidades a través de Banco Santander, S.A. Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran las solicitudes de compra



forzosa. Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de su titularidad.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de ZOSA que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente al Oferente, a través de Banco Santander, S.A., los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas, en su caso, por los accionistas de ZOSA.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de ZOSA se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

#### 3.2.4 *Gastos derivados de las compraventas forzosas*

En la operación de venta forzosa serán a cargo del Oferente todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones, mientras que en las operaciones de compra forzosa dichos gastos serán por cuenta de los accionistas vendedores. El Oferente no estará obligado en ningún caso a asumir las comisiones por administración o custodia de valores que las entidades depositarias y administradoras puedan cargar a los accionistas.

## CAPÍTULO 4

Las manifestaciones del Oferente incluidas en este capítulo 4 también se entienden realizadas por Otis.

### 4.1 Finalidad de la Oferta

Otis tiene la intención de adquirir, a través de OSH, todas las acciones que no posee de ZOSA con el fin de excluir a ZOSA de las Bolsas de Valores Españolas. Con esta operación, Otis pretende establecer una mayor alineación estratégica y operativa entre ZOSA y su negocio global de ascensores y escaleras mecánicas, con el fin de mejorar la gestión general de sus operaciones globales.

Las razones que justifican la decisión de Otis de formular la Oferta y excluir a ZOSA de bolsa son las siguientes:

- La adquisición de las acciones de ZOSA titularidad de los accionistas minoritarios permitiría a Otis gestionar de manera más eficiente la caja generada por ZOSA para destinarla a la financiación de proyectos del Grupo Otis en Europa y en otras regiones como consecuencia del ahorro del dividendo correspondiente a los restantes accionistas.
- ZOSA dejará de asumir los costes inherentes a ser una sociedad cotizada, y el Grupo Otis se beneficiará de una estructura corporativa simplificada en la que desaparecen las complejidades inherentes a la monitorización de una filial cotizada.
- La racionalización de la estructura de gobierno corporativo y del proceso de toma de decisiones de ZOSA resultante de la exclusión permitirá a Otis y a ZOSA beneficiarse de una mayor agilidad en la toma de decisiones operativas y de gestión.

Asimismo, Otis considera que la Oferta representa una oportunidad de desinversión atractiva para los accionistas minoritarios de ZOSA a un precio que está justificado mediante el informe de valoración de Deloitte.

### 4.2 Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de ZOSA

Otis continuará con la estrategia actual de ZOSA. ZOSA se integra en el mercado “Iberia y África” del segmento EMEA del Grupo Otis y continuará formando parte de la estructura organizativa de EMEA.

Otis tiene previsto centralizar las funciones corporativas —tales como comunicaciones, cadena de suministro o IT— así como mejorar y armonizar los sistemas y procesos en la región de EMEA (incluyendo a ZOSA).

Teniendo en cuenta lo anterior, Otis tiene previsto mantener las actividades desarrolladas por ZOSA y su grupo y la ubicación de los lugares en los que se desarrollan dichas actividades durante los doce meses siguientes a la liquidación de la Oferta, sin perjuicio de los cambios que puedan derivarse de la evolución del negocio.

#### **4.3 Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo y condiciones laborales del personal y directivos de ZOSA**

El Oferente considera que el personal de ZOSA es uno de sus activos principales y la gestión de sus recursos humanos es una prioridad fundamental para el Grupo Otis.

El Oferente no prevé realizar cambios significativos en las condiciones laborales de los empleados y directivos de ZOSA y tiene intención de mantener los puestos de trabajo existentes.

De conformidad con lo previsto en el artículo 25 del Real Decreto 1066/2007, se remitirá una copia del presente folleto a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los propios trabajadores de ZOSA.

#### **4.4 Planes relativos a la utilización o disposición de activos de ZOSA y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto**

El Oferente tiene la intención de mantener el uso de los activos de ZOSA como lo viene haciendo en la actualidad y no tiene previsto realizar cambios en dicho uso ni enajenar ninguno de los activos materiales de ZOSA.

Otis tiene la intención de vender la parte de los terrenos en los que se ubicaba la antigua fábrica de San Sebastián de ZOSA que aún no se han vendido, si bien su venta dependerá de potenciales cambios en los planes urbanísticos, que se estima que se llevarán a cabo en un periodo de seis años.

Otis tiene previsto mantener la estructura de capital actual de ZOSA que consiste en no tener endeudamiento financiero neto.

#### **4.5 Planes relativos a la emisión de valores de ZOSA**

El Oferente no tiene intención de promover la emisión de valores por ZOSA ni sus filiales.

#### **4.6 Restructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas**

El Oferente no tiene previsto realizar ninguna operación de reestructuración corporativa o empresarial fuera de la política habitual de compra e integración de operadores de ascensores, tales como fusiones, escisiones o cualquier otra modificación estructural u otro tipo de operación corporativa que pueda afectar a sociedades del grupo ZOSA o a su negocio, ya sea entre las sociedades del grupo ZOSA entre sí, con sociedades del Grupo Otis o con terceros.

En particular, no existen planes para fusionar ZOSA con OSH ni con ninguna otra sociedad del Grupo Otis, si bien no se descarta que OSH, ZOSA y sus filiales españolas consoliden fiscalmente en el futuro.

Asimismo, Otis manifiesta que no hay ninguna operación derivada del proceso de escisión de UTC descrita en el apartado 1.4 del folleto pendiente de realizar que pudiera afectar a ZOSA, a las sociedades de su grupo o a sus acciones.

#### **4.7 Política de dividendos y remuneración al accionista de ZOSA**

ZOSA tiene una política de dividendos y remuneración al accionista consistente en el pago de cuatro dividendos por ejercicio, coincidiendo con la publicación de su información financiera trimestral, repartiendo cerca del 100% del beneficio distribuible. El *pay out* se redujo con motivo de la pandemia de COVID-19 pero está volviendo gradualmente a niveles previos a la pandemia

Esta política de dividendos y remuneración al accionista está en consonancia con la política interna del Grupo Otis para sus filiales íntegramente participadas. De acuerdo con esta política, las filiales íntegramente participadas deben, con carácter general, proponer el pago de un dividendo anual equivalente al 100% de los beneficios distribuibles del ejercicio anterior, sujeto al cumplimiento de los requisitos legales aplicables y teniendo en cuenta consideraciones contables y fiscales. La política interna del Grupo Otis no contiene ninguna previsión relativa a la frecuencia de pago de los dividendos.

Otis tiene intención de continuar aplicando su política de dividendos interna con ZOSA, sustituyendo el pago de dividendos trimestrales por el pago de un único dividendo anual.

Las decisiones sobre el reparto de dividendos y la retribución al accionista tras la Oferta se basarán, al igual que con el resto de filiales del Grupo Otis, en las necesidades de liquidez de ZOSA en cada momento para desarrollar su actividad y acometer inversiones, así como en las necesidades de tesorería y de servicio de la deuda del Grupo Otis.

#### **4.8 Planes relativos a los órganos de administración, dirección y control de ZOSA**

En la medida en que más de la mitad de los miembros del consejo de ZOSA han sido nombrados a instancia de Otis, la composición actual del consejo se mantendrá previsiblemente hasta la exclusión efectiva de negociación de las acciones de ZOSA.

En particular, Otis no tiene previsto promover la cobertura de las vacantes que se puedan producir entre la liquidación de la Oferta y la efectiva exclusión de negociación con motivo de la dimisión de Euro-Syns, S.A. o, en su caso, de cualquiera de los consejeros independientes.

Tras la exclusión de negociación de las acciones de ZOSA, Otis tiene previsto reducir el tamaño del consejo y eliminar las comisiones del consejo con el propósito de simplificar la estructura de gobierno corporativo y racionalizar el proceso de toma de decisiones corporativas. Asimismo, el consejo de administración quedará integrado exclusivamente por consejeros dominicales nombrados a instancia de Otis, con independencia de la participación alcanzada por Otis en ZOSA tras la Oferta y del número de accionistas de ZOSA distintos de Otis que continúen siendo titulares de acciones después de la exclusión y de su participación.

Mientras ZOSA tenga la condición de sociedad cotizada, Otis velará por que siga cumpliendo con la legislación aplicable en materia de composición y funcionamiento del consejo de administración y las comisiones de las sociedades cotizadas previstas en la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación aplicable, tomando en consideración las recomendaciones de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, en particular, para el nombramiento de los consejeros independientes.

#### **4.9 Previsiones relativas a los estatutos de ZOSA**

El Oferente se ha comprometido frente a Euro-Syns, S.A. a modificar la denominación social de ZOSA para eliminar o sustituir el término “ZARDOYA” tras la liquidación de la Oferta tal y como se describe en el apartado 1.5.1. A tal efecto, el Grupo Otis promoverá las modificaciones estatutarias pertinentes para reflejar la nueva denominación social de ZOSA.

Al margen de lo anterior, el Oferente no promoverá la modificación de los estatutos y demás normativa interna de ZOSA antes de que se produzca, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones de ZOSA de las Bolsas de Valores Españolas.

Tras la exclusión de negociación, el Oferente promoverá la modificación de los estatutos de ZOSA de la forma que se considere necesaria o conveniente para adaptar dichos documentos a la condición de ZOSA de sociedad no cotizada. En particular, se promoverán las modificaciones necesarias para reflejar los cambios a la estructura de gobierno corporativo y, en particular, los cambios a la estructura del consejo y la eliminación de las comisiones constituidas en su seno.

#### **4.10 Intenciones respecto a la cotización de las acciones de ZOSA y el ejercicio del derecho de venta forzosa**

El Oferente ejercitará el derecho de venta forzosa si se cumplen los requisitos establecidos a tal efecto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007 (véase el apartado 3.2.1 del folleto), lo que conllevará la exclusión automática de negociación de las acciones de ZOSA.

Si no se cumplen tales requisitos pero Otis alcanza al menos el 75% del capital de ZOSA en la fecha de liquidación de la Oferta, Otis promoverá la exclusión de negociación mediante el procedimiento de excepción de oferta pública de exclusión previsto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007.

En este caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007, una vez liquidada la Oferta, Otis promoverá la celebración de una junta general de accionistas de ZOSA a los efectos de acordar la exclusión de negociación de sus acciones y facilitará la venta de las acciones de ZOSA mediante una orden sostenida de compra sobre la totalidad de las acciones en circulación por un plazo mínimo de un mes.

La exclusión de negociación de las acciones de ZOSA tendrá lugar cuanto antes tras la aprobación de la exclusión de negociación por la junta general de accionistas de ZOSA y una vez obtenida la preceptiva autorización de la CNMV y, en todo caso, en el plazo máximo de seis meses desde la liquidación de la Oferta.

El precio de la referida orden sostenida de compra será igual al precio al que se liquide la Oferta, ajustado en su caso a la baja en el importe bruto por acción correspondiente a cualquier distribución satisfecha a los accionistas de ZOSA entre la liquidación de la Oferta y la fecha en que cada orden sea ejecutada.

Como consecuencia de que, tal y como se detalla en el apartado 2.2.1 anterior, está previsto que los dividendos que tradicionalmente se abonaban en abril y, en su caso, en julio se pospongan hasta

después de la exclusión mediante el procedimiento de exclusión con excepción de oferta pública de adquisición previsto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007, si Otis alcanza la participación mínima requerida para ello, el precio de la orden sostenida será igual al precio de la Oferta, esto es, 7,07 euros por acción.

El informe de valoración emitido por Deloitte en el que se justifica el precio de la Oferta de acuerdo con lo previsto en los apartados 5 y 6 del artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007, y en el artículo 137.2 de la Ley del Mercado de Valores, se describe en el apartado 2.2.1 del folleto y se adjunta al presente folleto como Anexo 17.

Se tendrá por cumplido el requisito de participación mínima del 75% en el capital con derecho de voto si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 117.434.503 acciones, representativas del 24,96% del capital social de ZOSA, distintas de las acciones titularidad de D. Bernardo Calleja Fernández y D. Joao Miguel Marques Penedo (esto es, 64.806.469 acciones representativas del 13,78% del capital adicionales a las 52.628.034 acciones representativas del 11,19% del capital que pertenecen a Euro-Syns, S.A. y que se han comprometido a aceptar la Oferta). Esta cifra junto con las 235.413.731 acciones de ZOSA cuyos derechos de voto se atribuyen a Otis (50,04% del capital), representan el 75% del capital de ZOSA.

En el caso de que ZOSA no acepte la Oferta con las acciones en autocartera (533.655 acciones) y que dichas acciones se mantengan en autocartera en la fecha de liquidación de la Oferta, Otis se compromete a promover, en la misma junta de accionistas a la que se someta la aprobación de la exclusión de negociación, la amortización de las acciones en autocartera, reduciendo el capital social de ZOSA. En este supuesto, se tendrá por cumplido el requisito de participación del 75% si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 117.034.261 acciones, representativas del 24,90% del capital social de ZOSA tras la reducción, distintas de las acciones titularidad de D. Bernardo Calleja Fernández y D. Joao Miguel Marques Penedo (esto es, 64.406.227 acciones representativas del 13,71% del capital tras la reducción adicionales a las 52.628.034 acciones representativas del 11,20% del capital tras la reducción que pertenecen a Euro-Syns, S.A.). Esta cifra, junto con las 235.413.731 acciones de ZOSA (50,10% del capital tras la reducción) que pertenecen a Otis, representa el 75% del capital de ZOSA tras la reducción.

Para cualquier otra cifra de autocartera que se mantenga en la fecha de liquidación de la Oferta, se realizaría el computo a efectos de verificar el cumplimiento del requisito del 75% con el correspondiente ajuste.

En caso de que Otis no alcance el 75% del capital de ZOSA en la fecha de liquidación de la Oferta conforme a lo exigido en el artículo 82.2 de la Ley del Mercado de Valores, Otis tiene la intención de utilizar su participación en ZOSA a resultas de la Oferta para promover, tan pronto como resulte posible tras su liquidación, la formulación de una nueva oferta de exclusión de negociación de las acciones de ZOSA conforme a los términos previstos en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007.

#### **4.11 Intenciones relativas a la transmisión de valores de ZOSA**

Otis manifiesta que la Oferta no obedece a un plan para desinvertir el negocio de ZOSA, ya sea mediante operaciones corporativas tales como fusiones, escisiones u otras con terceros, o la venta directa de las acciones de ZOSA a un tercero o la transmisión de una unidad de negocio o de una sociedad que comprenda el negocio de ZOSA.

La Oferta y la posterior exclusión de negociación de las acciones de ZOSA no estaban previstas en la operación de escisión de UTC descrita en el apartado 1.4 del folleto ni se han asumido compromisos de ningún tipo con UTC que obliguen a Otis a aumentar su participación en ZOSA o a excluir de negociación sus acciones.

Otis no tiene intención de transmitir ninguna acción de ZOSA de las que es titular ni las que adquiera en la Oferta, ni de transmitir activos de ZOSA, ni activos ni participaciones de sociedades de su grupo, ni de sociedades del grupo Otis de las que ZOSA sea una filial, ni existe ningún acuerdo, negociación o compromiso con terceros en este sentido.

#### **4.12 Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas a OSH y al Grupo Otis**

El impacto de la Oferta en el patrimonio neto y en el endeudamiento financiero neto del Grupo Otis se desglosan en el apartado 4.14.

Respecto del resto de informaciones exigidas por el presente capítulo relativas a OSH y al Grupo Otis, ni el Oferente y ni las restantes sociedades del Grupo Otis prevén verse afectadas por la Oferta (excepto por lo que respecta a la información recogida en los apartados anteriores de este capítulo en relación con ZOSA). En particular, no prevén que la Oferta suponga: (i) ninguna modificación en la estructura, composición y funcionamiento de sus órganos de administración, sus estatutos sociales o sus documentos constitutivos; (ii) ningún cambio en el uso o disposición de activos; (iii) ningún cambio en su organización, estrategia o actividad; (iv) ninguna reducción de las inversiones previstas; (v) ningún cambio en su política de personal o sus centros de actividad; (vi) ningún cambio en su política de dividendos, y (vi) ninguna reestructuración societaria.

#### **4.13 Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras del Grupo Otis**

ZOSA forma parte del perímetro de consolidación de Otis y sus resultados se consolidan en la información financiera consolidada de Otis elaborada de conformidad con los US GAAP. En la siguiente tabla se muestra el impacto previsto de la Oferta y de su financiación en las principales magnitudes financieras de Otis tras la liquidación de la Oferta, suponiendo que se alcance el 100% de ZOSA al finalizar la misma y que se hayan utilizado las fuentes de financiación expuestas en el apartado 2.5.2 del folleto:

**A 31 de diciembre de 2021 y para el ejercicio  
cerrado a esa fecha**

	<b>Grupo Otis (consolidado) Pre-Oferta <sup>(1)</sup></b>	<b>Impacto de la Oferta</b>	<b>Grupo Otis (consolidado) Post-Oferta</b>
	<i>(en millones de euros)<sup>(2)</sup></i>		
Cifra de negocios .....	12.056	-	12.056
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas <sup>(3)</sup> .....	1.051	59	1.110
Patrimonio neto atribuible a los accionistas <sup>(4)</sup> .....	(2.785)	(1.619)	(4.403)
Activos totales .....	10.876	(1.678)	9.197
Deuda financiera neta <sup>(5)</sup> .....	5.055	15	5.070

Notas:

- (1) Importes extraídos de los estados financieros auditados de Otis correspondientes al ejercicio 2021 elaborados conforme a los US GAAP, y convertidos a euros al tipo de cambio correspondiente proporcionado por Reuters. Los importes en euros no están auditados.
- (2) A un tipo de cambio de 1,186 dólares estadounidenses por euro para las magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias y de 1,129 dólares estadounidenses por euro para las magnitudes de balance.
- (3) El resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de Otis aumenta en el importe del resultado del ejercicio de ZOSA atribuible a los intereses minoritarios y se reduce en el importe de los gastos financieros derivados la Oferta.
- (4) El patrimonio neto consolidado atribuible a los accionistas de Otis se reduce en el importe de la contraprestación de la Oferta, los gastos y costes de la Oferta, y aumenta en el importe del impacto reflejado en el epígrafe correspondiente al resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de Otis (esto es, 59 millones de euros).
- (5) Calculado como la suma de las deudas a largo y corto plazo de Otis, incluido el impacto de los arrendamientos financieros, menos la tesorería y otros activos equivalentes. El cálculo de la deuda neta conforme a los US GAAP no incluye el epígrafe de caja indisponible (*restricted cash*), que a 31 de diciembre de 2021 ascendía a 1.692 millones de euros y comprendía, principalmente, el importe conjunto de los depósitos de efectivo constituidos por OSH en garantía de la Oferta. En consecuencia, la deuda financiera neta consolidada sólo aumenta como consecuencia de las salidas de caja destinadas al pago de los gastos y costes de la Oferta.



## **CAPÍTULO 5**

### **5.1 Autorización en materia de competencia**

La Oferta no está sujeta a notificación ante la Comisión Europea ni ante la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en virtud de lo dispuesto, respectivamente en el Reglamento (CE) n° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas, y en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

El Oferente considera que no es necesario obtener ninguna otra autorización de ninguna autoridad de defensa de la competencia.

### **5.2 Otras autorizaciones administrativas**

La potencial adquisición de las acciones objeto de esta Oferta no constituye operación sujeta a autorización de inversiones extranjeras directas en virtud de lo establecido en la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y en la disposición transitoria única del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, debido a que Otis ya es titular de más de un 50% del capital social de ZOSA y tiene el control exclusivo de ZOSA de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 7.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

El Oferente considera que ni la Oferta ni el aumento de participación de Otis en ZOSA como consecuencia de la Oferta exigen obtener ninguna otra autorización o no oposición ni realizar ninguna notificación a ninguna autoridad administrativa española o extranjera.

### **5.3 Lugares donde podrá consultarse el folleto y los documentos que lo acompañan**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el presente folleto, así como la documentación que lo acompaña, estarán a disposición de los interesados desde, al menos, el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, en los siguientes lugares:

Entidad	Dirección
<b>Comisión Nacional del Mercado de Valores</b>	
– CNMV Madrid	Calle Edison 4, Madrid
– CNMV Barcelona	Calle Bolivia 56, Barcelona
– CNMV Bilbao	Calle Heros 3, Bilbao
<b>Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores</b>	
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid	Plaza de la Lealtad 1, Madrid
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona	Paseo de Gracia 19, Barcelona
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao	Calle José María Olabarri 1, Bilbao
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia	Calle del Pintor Sorolla 23, Valencia
<b>Oferente y ZOSA</b>	
– Oferente	Suero de Quiñones 34-36, Madrid
– ZOSA	Golfo de Salónica, 73, Madrid

Asimismo, el folleto y sus anexos estarán disponibles, a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios de la Oferta a los que se refiere el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), en la página web de ZOSA (<https://www.otis.com/es/es/accionistas-inversores>) así como en la página web habilitada por el Oferente a tal efecto ([www.OPAZardoyaOtis.com](http://www.OPAZardoyaOtis.com)).

#### 5.4 Restricción territorial

La Oferta se realiza exclusivamente en el mercado español y se dirige a todos los titulares de acciones de ZOSA conforme a lo indicado en el presente folleto. Este folleto y su contenido no constituyen una extensión de la Oferta a ninguna jurisdicción donde la formulación de la Oferta pudiera exigir la distribución o registro de documentación adicional al folleto.

**En particular, la Oferta no se formula, ni directa ni indirectamente, en los Estados Unidos, ya sea por correo o por cualquier otro medio o instrumento (incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, por fax, teléfono o internet) interestatal o extranjero, o a través de medios de las bolsas de valores de los Estados Unidos. Por lo tanto, este folleto no será publicado, enviado o distribuido en ninguna jurisdicción o territorio donde su publicación pueda estar prohibida o restringida por ley o donde se requiera el registro o depósito de documentación adicional, y las personas que reciban esta solicitud de autorización o el folleto no podrán publicarlos ni distribuirlos en dichas jurisdicciones o territorios.**

Se informa a aquellos accionistas de ZOSA que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta, que pueden encontrarse sujetos a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la legislación española. En este sentido, será responsabilidad exclusiva de aquellos accionistas residentes en el extranjero que decidan acudir a la Oferta el

**cumplimiento de dichas normas y, por tanto, la propia verificación, aplicabilidad e implicación de estas.**

En Madrid, a 22 de febrero de 2022, se firma el presente folleto de la Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de ZOSA.

**Opal Spanish Holdings, S.A. como Oferente**  
P.p.

---

D. Miguel Liria Plañol