

## **INFORME DE GESTION INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2014**

### **LA SOCIEDAD Y ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO:**

Realia Business S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial, principalmente se desarrolla en dos líneas de negocio:

a) **ACTIVIDAD PATRIMONIAL:** Desarrollada a través participaciones en Sociedades, normalmente dependientes de Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business).

La actividad patrimonial se desarrolla en España, principalmente con activos ubicados en Madrid y Barcelona, y en otros países, principalmente en Francia, a través de la sociedad participada SIIC de París con activos ubicados en París. A 30 de junio de 2014 los activos de SIIC de París, se encuentran reclasificados como "Activo no corriente mantenidos para la venta".

b) **ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE SUELO:** Se desarrolla bien directamente por Realia Business S.A., o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas.

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla-León
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Baleares
- 4) Andalucía
- 5) Canarias

La actividad de promoción se desarrolla principalmente a través de Realia y en ocasiones puntuales a través de sociedades con socios locales minoritarios. En el extranjero la actividad se desarrolla con filiales 100% (control directo e indirecto) de Realia Business S.A.

Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra el Grupo FCC con una participación del 36,89 % y Corporación Industrial Bankia S.A.U. (Grupo Bankia) con una participación del 24,95 %.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

**CONSEJO:** Formado por diez consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoria y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

**PRESIDENCIA:** En dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.

**DIRECCION GENERAL:** En dependencia directa de la presidencia y a su vez miembro del Consejo.

**COMITE DE DIRECCION:** En dependencia del director General y formado por las direcciones de Negocio y Staffs (Planificación y Relaciones con Inversores; y de Dirección Financiera).

La gestión diaria del negocio de Promociones y Gestión de Suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y de una Delegación de zona en cada una de las zonas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

La gestión del control de las inversiones en empresas patrimonialistas, se realiza mediante la representación y participación en sus órganos de decisión (Consejos y Comités de Dirección), así como a través del controlling de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.

## **VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:**

En el primer semestre del ejercicio 2014, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

### **Altas:**

Ninguna

### **Bajas:**

En enero 2014, se disolvió y liquidó la UTE denominada "Realia Business S.A. – Vallehermoso Division Promocion S.A.U. UTE ley 18/1982.

En Febrero 2014 se disolvió y liquidó la sociedad Mindaza S.L.U., de la que Realia tenía el 100% de las participaciones.

En Mayo 2014 se disuelve y liquida la sociedad Realia Zarea SRL. de la que, directa e indirectamente, el grupo Realia tiene el 100% de las participaciones.

### **Variaciones:**

Con la firma de un contrato de venta de las acciones de la sociedad SIIC de Paris en el mes de Mayo 2014, con unas cláusulas suspensivas que a la fecha de la elaboración de este informe solo está pendiente de la autorización de la operación por los órganos de anti-trust, se traspasan todos sus activos y pasivos, al epígrafe "activos no corrientes mantenidos para la venta" y a "pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta". El resultado de la sociedad SIIC se está recogiendo en la cuenta de explotación dentro del epígrafe "Resultado procedentes de operaciones interrumpidas".

### **Cambios en método de consolidación:**

La aplicación de la "NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos" que entró en vigor en 2014 establece en su punto 24: "Un participe en un negocio conjunto deberá reconocer su participación en dicho negocio como una inversión, y contabilizará esa inversión utilizando el método de la participación". Asimismo, establece que la información comparativa del ejercicio inmediatamente anterior se presente habiendo utilizado para su consolidación el método de la participación. Esto supone la eliminación de la utilización del método de integración proporcional para consolidar los negocios conjuntos y el cambio al uso del método de la participación. En consecuencia, la información del ejercicio 2013 se ha reformulado y no es coincidente con la presentada en los Estados Financieros de dicho ejercicio. Las sociedades que han cambiado el método de consolidación son:

Setecampos – Sociedade Imobiliária, Lda.  
Studio Residence Ibéria – Investimentos Imobiliários, S.A.  
As Cancelas Siglo XXI, S.L.  
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.

## **HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:**

### **A) ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES MÁS RELEVANTES:**

#### **SIIC DE PARIS**

Según se ha indicado anteriormente, en el mes de Mayo 2014 se firmó un contrato de venta de la totalidad de las acciones que Realia Patrimonio ostenta de la sociedad SIIC. El comprador es el grupo francés Eurosic y el precio fijado ha sido de 22 Euros por acción a lo que habría que deducir los dividendos que se instrumenten hasta fecha en que se formalice la transmisión. Esta venta está sujeta a unas cláusulas suspensivas que a la fecha de elaboración de este informe solo queda pendiente la autorización de la operación por los órganos de competencia de Francia. Y como consecuencia de ello todos sus activos se han reclasificado a "activos no corrientes mantenidos para la venta" y los pasivos a "pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta". El resultado de la sociedad SIIC se está recogiendo en la cuenta de explotación dentro del epígrafe "Resultado procedentes de operaciones interrumpidas".

En los estados financieros cerrados a 30 de Junio 2014, se ha recogido las siguientes partidas e importes relativos a dicha transacción.

Activos no corrientes mantenidos para la venta..... 1.444,1 millones de euros

Pasivos no corrientes mantenidos para la venta.....541,8 millones de euros

Resultado procedente de operaciones interrumpidas.... (5,7) millones de euros

Al cierre de este informe y formulación de cuentas, la operación se ha perfeccionado con el cumplimiento de las condiciones suspensivas y próximamente se percibirá el importe de 544,4 millones de euros, a razón de 21,43 euros por acción, una vez deducidos los 0,57 euros por acción percibidos como dividendos.

Esta operación tendrá en los estados financieros consolidados venideros del grupo los siguientes impactos;

	Resultados venta SIIC de París		
	Previo	Venta SIIC	Posterior
Resultados por actividades interrumpidas	-5,7	7,3	1,6
Resultado atribuido a dominante	-3,4	7,3	3,9

El resultado consolidado por actividades interrumpidas pasará de -5,7 millones de euros a 1,6 millones de euros, con un impacto positivo por la materialización de la venta de SIIC de París de aproximadamente 7,3 millones de euros. Este mismo impacto tendría en el resultado consolidado atribuido a la sociedad dominante, donde el resultado que aporta SIIC de París, pasara de -3,4 millones de euros a 3,9 millones de euros.

Considerando en los estados financieros consolidados a 30 de junio de 2014 dicha operación, el resultado consolidado atribuido a dominante hubiera sido de -11,2 millones de euros, frente a los -18,5 millones de euros reflejados.

Respecto de la deuda financiera neta, con entidades de crédito y asimiladas, del Grupo Realía, esta enajenación permitirá su reducción en 1.033 millones de euros aproximadamente, que se desglosa en 489 millones de euros por la reducción del endeudamiento bruto procedente de SIIC de París y 544 millones de euros por la generación de caja en la venta de la participación.

#### Inversiones Inmobiliarias:

Durante el primer semestre de 2014 no se han producido adquisiciones de inmovilizado y se ha continuado con el desarrollo de proyectos en curso, y rehabilitaciones o reacondicionamiento de algunos activos.

La inversión realizada por el Grupo Realía (excluido SIIC de París) durante este semestre ha ascendido a 2,6 millones de euros, que se centran en pequeñas actualizaciones de instalaciones y adecuaciones de espacios en varios edificios.

Dentro del actual perímetro (excluido SIIC de París) no se han producido enajenaciones de inversiones inmobiliarias.

#### Existencias:

Durante el primer semestre de 2014, se ha podido constatar el mantenimiento de aquellos signos de mejoría que se vislumbraban al final del ejercicio 2013, tales como un mayor interés de la demanda y la aparición de líneas de créditos hipotecarios para los compradores. Esta mejoría del mercado se ha constatado en el Grupo Realía con un incremento del 21,7% en las unidades reservadas de viviendas y un 45,6% de las unidades entregadas.

También se ha materializado la venta y entrega de un suelo en Varsovia (Polonia) con una edificabilidad de 50.000 m2 y que era propiedad de la participada Wilanow. La venta se ha cerrado por 7,67 millones de euros que supone un descuento del 4,1% sobre el precio de tasación a Diciembre 2013.

#### **B) CIFRA DE NEGOCIOS:**

La cifra de negocio (excluida SIIC de París) del periodo ha sido de 53,9 millones de euros, lo que representa un 26.9% de incremento respecto al mismo periodo del año anterior (excluyendo SIIC de París).

Las variaciones más significativas en millones de euros, han sido:

	<b>Junio-14</b>	<b>Junio- 13</b>	<b>% Var.</b>
Entrega Promociones	14,41	6,51	121,4
Venta de Suelo	7,67	2,81	172,9
Ingresos netos arrendamientos	31,50	32,49	-3,1
Otros Ingresos	0,35	0,69	-49,3

El incremento de la cifra de negocios se justifica por el mayor número de unidades entregadas durante este primer semestre respecto a igual periodo del año anterior y por la entrega del citado suelo de Varsovia.

También los ingresos por alquileres se están viendo afectados por la crisis económica, reduciéndose la demanda de espacio por parte de las compañías arrendadoras y su consiguiente impacto en los precios de los alquileres y se puede apreciar un ligero descenso de ingresos netos, concretamente del 3,1%, debido al tipo de producto "prime" que tiene el grupo en arrendamiento.

### C) RESULTADO OPERATIVO Y EBITDA

El conjunto de actividades del Grupo (excluido SIIC de Paris) ha generado un resultado operativo de 20,52 millones de euros frente a los 28,33 millones de euros del mismo periodo del año 2013, lo cual supone una variación interanual del -27,6 %. Esta disminución del resultado operativo se produce en las distintas áreas de actividad que desarrolla el grupo

	<b>Junio 2014</b>	<b>Junio 2013</b>	<b>Variación Millones €</b>
<b>PROMOCIONES</b>			
Promoción	(2,50)	(0,91)	(1,59)
Venta Suelo	(4,76)	0,91	(5,67)
<b>PATRIMONIO</b>			
Arrendamientos	27,94	28,09	(0,15)
Ventas Inmovilizado	0,04	0,50	(0,46)
<b>RESTO(servicios)</b>	(0,20)	(0,26)	0,06
<b>TOTAL</b>	<b>20,52</b>	<b>28,33</b>	<b>(7,81)</b>

Durante el primer semestre de 2014, el margen bruto del área de promociones ha sido de -7,26 millones de euros, de los que -4,76 millones de euros, procedentes de la venta del suelo de Varsovia y dicha pérdida fue provisionada básicamente en el año 2013. Continúan los ajustes en márgenes como consecuencias de descuentos, aunque ya de forma más selectiva y localizada en determinados productos.

Por otro lado, en el área de patrimonio, a 30 de junio de 2014 el margen bruto ascendió a 27,98 millones de euros, respecto al primer semestre de 2013 se ha producido un descenso del resultado operativo de 0,61 millones de euros (-2,1%), motivado por un ajuste en las rentas de los contratos, fundamentalmente en Centros Comerciales.

El porcentaje de ocupación actual, excluido SIIC de París, es del 91%, un 1,8% superior a los del primer semestre de 2013, que fue del 89,4 %, manteniéndose los altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.

Por lo que respecta al Ebitda del Grupo, éste se ha situado en 15,01 millones de euros, frente a los 21,62 millones de euros de Junio 2013, lo que supone una decremento del 30%, que se justifica por lo expuesto en los párrafos

anteriores, y que se ha visto compensada por la reducción en los gastos generales del Grupo que ha sido de un 18 % respecto a Junio del 2013.

#### D) DEUDA Y RESULTADO FINANCIERO:

El detalle de la deuda bancaria excluida SIIC de Paris (considerando la deuda en poder de entidades asimiladas a instituciones financieras (caso de la Sareb o Fondos de Inversión) en millones de euros, es el siguiente:

	Junio 14	Junio 13
Sindicado Área Promoción	792,1	846,5
Sindicados Área Patrimonio	834,8	842,2
Hipotecario Subrogable	69,3	138,1
Bilaterales	5,5	30,1
<b>Total Deuda Bancaria y asimilada Bruta</b>	<b>1.701,7</b>	<b>1.856,9</b>
Tesorería y Equivalentes	70,4	121,3
<b>Total Deuda Bancaria y asimilada Neta (1)</b>	<b>1.631,3</b>	<b>1.735,6</b>

(1) Se excluye la deuda financiera de SIIC pero no se deduce los 544 millones de euros de tesorería que ingresara el Grupo procedente de la venta de la participación.

La deuda bancaria y asimilada neta del Grupo ha descendido en 104,3 millones de euros, un 6,0 %, respecto al mismo período del ejercicio 2013, debido fundamentalmente, a la salida del perímetro en diciembre de 2013, por liquidación, de la sociedad del grupo Noralia, que aportaba una deuda de 71,6 millones de euros, a la quita efectuada en la amortización de la deuda con una entidad financiera que ha supuesto en septiembre de 2013 un ingreso financiero de 17,1 millones de euros y a la amortización, por importe de 18,3 millones de euros del préstamo sindicado y los hipotecarios que gravan las unidades entregadas en el periodo junio 2013 a junio 2014.

El resultado financiero del Grupo alcanza la cifra de -27,86 millones de euros, frente a los -29,91 millones de euros de Junio 2013. El interés medio ponderado de la deuda a 30 de Junio 2014 es del 1,53%, y el coste financiero del primer semestre ha sido del 3,30% incluyendo todos los pasivos financieros y el coste de las coberturas de tipos de interés.

Hay que destacar que a 30 de Junio 2013, han vencido las diferentes coberturas de tipos de interés que tenía el grupo Realía y por tanto, no hay deuda financiera alguna con cobertura de tipos. De seguir sin esas coberturas, y a los actuales tipos de interés, se estima que el grupo tendrá un menor coste anual de 24 millones de euros aproximadamente que impactará positivamente en la cuenta de resultados.

#### E) VENCIMIENTO DE LA DEUDA:

El vencimiento de la deuda financiera bruta del Grupo es;

Año 2014	0,74%
Año 2015	2,88%
Año 2016	49,26%
Año 2017 o más	47,12%

## **F) RESULTADOS:**

El BAI del Grupo asciende a -11,85 millones de euros que supone una notable mejora respecto a Junio de 2013 que fue de -34,42 millones de euros, en ambos casos homogeneizado con el tratamiento de SIIC de Paris como actividades interrumpidas. Esta mejoría viene motivada principalmente por:

- Ligera caída del margen de explotación de las actividades de promoción.
- Mínima caída del margen de explotación de la actividad patrimonial.
- Mejora en los costes generales
- Reversión de provisiones por los deterioros de existencias en las unidades que se han entregado y los suelos vendidos.

La variación de las provisiones del Grupo ha supuesto la reversión de 8,6 millones de euros, que se desglosa en;

- Reversión neta de deterioros de existencias por 7,6 millones de euros
- Reversiones netas de provisiones por litigios y otros por 1,0 millones de euros

El BDI atribuible al Grupo es de -18,55 millones de euros frente al -27,98 millones de euros de Junio 2013, en ambos casos con el tratamiento homogéneo de SIIC de Paris como actividad interrumpida.

Hay que destacar que una vez cumplida la condición suspensiva del contrato de venta que se producirá en el mes de Julio 2014, el resultado del grupo Realía se verá mejorado aproximadamente en 7,3 millones de euros, con lo cual de haberse considerado la citada venta y el cumplimiento de la condición suspensiva en esta cuentas, el resultado de las actividades interrumpidas hubiera sido de 1,6 millones de euros frente a los -5,7 millones de euros reflejados en las cuentas semestrales adjuntas. El resultado BDI atribuible a la sociedad dominante habría sido aproximadamente de -11,2 millones de euros, 7,3 millones de euros mejores a lo reflejado en las cuentas semestrales adjuntas.

## **G) CARTERA DE CLIENTES:**

El volumen de ventas comprometidas con clientes, tanto en arras como en contratos privados, asciende a 7,04 millones de euros frente a los 12,44 millones de euros (incluidas las reservas sobre suelos) de Junio de 2013. Esta caída obedece a las entrega de las promociones en curso que el grupo tenía en 2013, mientras que en 2014 solo hay producto terminado.

## **H) SUPERFICIE EN ALQUILER:**

A 30 de junio de 2014, el Grupo Realía, excluido el patrimonio procedente de SIIC de Paris, tiene 418.122 m2 de superficie en explotación de arrendamiento, sin que se haya producido ninguna variación respecto al mismo periodo del año anterior.

La ocupación actual de los citados m2 destinados al alquiler, es del 91%, un 1,8% superior a los del primer semestre de 2013, que fue del 89,4 %, manteniéndose los altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realía.

## **DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2014**

Se ha iniciado, aunque tímidamente, la recuperación de la situación económica en general, así como la del sector inmobiliario en particular, presentándose una esperanzadora perspectiva de futuro y que tienen que consolidarse en los próximos meses. Los factores que siguen afectando más a esta situación son:

- a) Falta de crédito en el sistema financiero que se traslada a las Empresas y a las economías domésticas. Esta situación es fundamental para un sector como el inmobiliario, donde el apalancamiento de todos los colectivos es importante. No obstante, desde finales del año pasado se observa una mejora en el mercado hipotecario, pues aunque sigue siendo selectivo, al menos hay entidades que están abriendo líneas de financiación hipotecaria, eso sí, solo destinada a los adquirentes de viviendas y continúa prácticamente cerrado para el promotor y para la compra de suelo.
- b) Los datos sectoriales indican una ralentización de la caída de los precios, incluso para determinados productos y zonas, se viene observando un ligero repunte. Todos los agentes indican en sus previsiones que al final de año podemos estar ante una caída "cero". También es de destacar la

fuerte inversión que se viene produciendo en el sector, con la llegada de nuevos actores que han dinamizado el número de transacciones realizadas en este semestre.

- c) El inicio de la creación de empleo, conllevará que la actual falta de confianza de los potenciales compradores de vivienda, se vaya relajando y afecte positivamente a la demanda, y por otro lado ese dinamismo en la creación de empleo llevará consigo un incremento de demanda de espacios de oficinas, así como una reactivación del consumo que afecta a los locales y centros comerciales.
- d) Continúa la rigidez en las transacciones de compraventa de suelo, que solo se circunscriben a suelo de poca superficie, bien ubicado y con financiación.
- e) Es positivo la estabilidad en el índice Euribor que se viene produciendo desde 2013 y las buenas perspectivas de evolución futura, aunque esta nota positiva se diluye por el notable incremento de los diferenciales y de las comisiones que aplican las entidades financieras a sus financiados.

La conjunción de todos estos factores afecta a las cuentas del Grupo y se espera que todas las previsiones macro de la economía española afecten positivamente en el futuro.

Dentro del orden interno y de la estructura económico financiera del Grupo, se espera que:

1. El área de Patrimonio se transforme y se potencie. Tras la venta de SIIC de Paris, el grupo reducirá su endeudamiento neto en más de 1.000 millones de euros, con una liquidez que superará los 550 millones de euros, lo que llevará al grupo a realizar nuevas inversiones dentro de este área que lo potencie y contribuya a un notable incremento del Ebitda futuro. Es significativo que el área de patrimonio, tenga toda su deuda estructurada hasta el año 2017, por lo que no existen problemas de liquidez. Además tras la finalización de las coberturas de tipos de interés que desde el año 2007 han venido lastrando las cuentas de resultados y fondos propios del grupo, veremos como con los actuales tipos de interés, el grupo tendrá un impacto positivo de unos 24 millones de euros al año de menos gastos financieros.

2. El área de promociones y suelo, está financiado básicamente por un préstamo sindicado con un saldo dispuesto a 30 de junio de 2014 de 782,86 millones de euros, que vence el 30 de Junio de 2016. Dentro de las condiciones de refinanciación de dicho préstamo se encuentra un calendario de amortizaciones y de ritmos de ventas que la compañía ha cumplido ampliamente a fecha 30 de Junio.

3. Por último, recoger los hechos relevantes que reflejan la postura de los principales accionistas de la compañía (FCC y grupo Bankia) de salir del accionariado de Realia. Actualmente Realia Business se encuentra en un proceso de captación de recursos financieros que permita la reestructuración de su deuda y potencie su negocio y solvencia financiera.

#### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:**

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

La sociedad tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero, más significativos pueden ser:

#### **Riesgo de crédito**

El grupo Realia no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y el de los arrendamiento tiene contractualmente un periodo de pago anticipado a la total prestación del servicio, siendo el volumen de impagados poco significativo respecto del conjunto de la facturación. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 millones de euros, y la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente.

#### **Riesgo de tipo de interés**

El Grupo Realia no tiene al 30 de Junio 2014 de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

#### **Riesgo de liquidez**

De los presupuestos de tesorería del Grupo se deduce que la situación de liquidez de la compañía para los próximos 12 meses le permite afrontar sus compromisos con los distintos acreedores (financieros y/o comerciales).

#### **Riesgo de solvencia**

A 30 de Junio de 2014 el endeudamiento financiero neto bancario (incluyendo deuda de asimilado a entidades financieras del Grupo Realia Business ascendía a 1.631,3 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	<b>Junio 14</b>
Sindicado Área Promoción	792,1
Sindicados Área Patrimonio	834,8
Hipotecario Subrogable	69,3
Bilaterales	5,5
<b>Total Deuda Bancaria y asimilada Bruta</b>	<b>1.701,7</b>
Tesorería y Equivalentes	70,4
<b>Total Deuda Bancaria y asimilada Neta</b>	<b>1.631,3</b>

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, excluida SIIC de París, son los indicados a continuación:

	<b>Consolidado</b>
<b>Ratio endeudamiento previo a la venta de SIIC de París</b>	
Endeudamiento financiero neto bancario (1)/Valor mercado Activos (LTV)	86,73%
<b>Ratio endeudamiento posterior a venta de SIIC de París</b>	
Endeudamiento financiero neto bancario (1)/Valor mercado Activos (LTV)	58,05%
<b>Ratio Cobertura previo al vencimiento de derivados</b>	
EBITDA/Gasto financiero (2)	0,53
<b>Ratio Cobertura posterior al vencimiento de derivados</b>	
EBITDA/Gasto financiero (2)	0,96

(1) Deuda neta bancaria más deuda financiera bancaria cedida.

(2) Eliminado los gastos de formalización (0,6 millones de euros) de deudas que no van a suponer salida de recursos.

El fondo de maniobra al cierre del Junio 2014 es positivo por importe de 1.121,7 millones de euros.

#### **Riesgo de tipo de cambio**

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

#### **Otros Riesgos: Riesgo de Mercado**

La actual coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que desde el año 2008, se haya producido ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. REALIA no ha sido ajena a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en precios en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación, por este concepto, hayan sido más moderado. Se estima que este riesgo se vaya moderando o incluso en determinados productos y zonas desaparezca.

Ante estas expectativas, Realia estima que todos sus esfuerzos los debe encaminar hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada y continuar con el excelente nivel de ocupación que viene teniendo en los últimos años.