



PRESSMEDDELANDE

12 november 2003

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2003

- **Periodens hyresintäkter uppgick till 653,6 Mkr (265,9)**
- **Periodens resultat efter skatt och minoritetsandel uppgick till -21,8 Mkr (151,9) motsvarande -0,92 kr per aktie (10,08)**
- **Slagsta Strand skrevs ned med 70,0 Mkr (0,0)**
- **Kassaflödet per aktie uppgick till 4,55 kr (2,76)**
- **Vakansgraden i hyresvärde för tredje kvartalet uppgick till 7,8 procent (8,1)**

VERKSAMHET

Realia AB är ett fastighetsbolag med huvudsaklig del av verksamheten i Storstockholm, Lund, Norrköping, Karlstad, Gävle och Sundsvall. Bolagets bestånd omfattar 327 fastigheter i Sverige samt 7 helägda fastigheter i utlandet, 6 i Belgien och en i Holland. Vidare äger bolaget 50 procent av andelarna i intressebolaget Manhattan Center. Fastighetsbeståndet uppgår totalt till cirka 1,2 miljon kvadratmeter och utgörs till 54 procent av kommersiella lokaler och till 46 procent av bostäder. Bolaget är noterat på NGM (Nordic Growth Market) och har cirka 130 anställda.

OFFENTLIGT BUD PÅ BOLAGET

Bolagets två huvudägare lämnade, genom Welkins Intressenter AB, den 12 mars ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Realia AB att överlåta sina aktier. För varje aktie i Realia AB erbjöds 38 kronor kontant jämte utdelning för år 2002 med 2 kronor. Budet har därefter förlängts och gäller efter senaste förlängning fram till den 30 januari 2004. Welkins innehav i Realia AB uppgick per den 31 oktober till 82,3 procent av aktierna.

Welkins uttalade målsättning är, enligt pressmeddelande den 13 augusti respektive den 15 oktober, att fortsatt öka ägarandelen i Realia AB i syfte att nå över 90 procent av aktierna. Vidare uttalade Welkins att i takt med att så sker kan handeln i Realia-aktien komma att bli mindre likvid varför förutsättningarna för fortsatt notering får utredas vidare.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Thomas Hopkins tillträdde som ny verkställande direktör för bolaget den 1 september. Lön till verkställande direktören utgår med 960 tkr per år. Pensionsförmånerna följer ITP-planen. Därutöver föreligger inga förmåner eller incitamentsprogram. Bolagets kostnad för den frånträdande verkställande direktören uppgick till 5,3 Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2003

Hyresintäkterna och driftöverskottet uppgick till 653,6 Mkr (265,9) respektive 343,9 Mkr (151,5). Ökningen av såväl hyresintäkter som driftöverskott förklaras av förvärvet av Realia Fastighets AB den 19 juni 2002 och att bolaget från och med samma datum konsoliderades i koncernen. Under delårsperioden avyttrades tre fastigheter (1) med en realisationsvinst om 3,0 Mkr (0,5). Resultatet efter skatt och minoritetsandel uppgick till -21,8 Mkr (151,9). Minskningen är en följd av att en skatteintäkt togs upp 2002 till följd av en omvärdering av

underskottsavdragen i samband med förvärvet av Realia Fastighets AB samt en nedskrivning i år av Slagsta Strand med 70,0 Mkr.

Resultatet per aktie uppgick till -0,92 kr (10,08). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital var 108,3 Mkr (41,6) vilket motsvarade 4,55 kr per aktie (2,76).

FASTIGHETSVÄRDEN

Slagsta Strand

Under oktober 2003 genomfördes extern marknadsvärdering av Slagsta Strand. Värderingen föranledde en nedskrivning av fastighetens bokförda värde med 70 Mkr till 425 Mkr.

UTVECKLING UNDER ÅRET

Resultatutvecklingen för koncernen under året har varit något svagare än beräknat. Nedskrivningen av värdet på Slagsta Strand får ett stort genomslag på resultatet och belyser marknadsläget för kommersiella lokaler i Stockholm. För den löpande verksamheten förutses inga större förändringar under den resterande delen av året.

RAPPORTPERIODEN JULI – SEPTEMBER 2003

Hyresintäkter

Jämfört med samma period föregående år ökade hyresintäkterna under tredje kvartalet från 204,4 Mkr till 218,4 Mkr. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter för jämförbart bestånd, 1,7 Mkr, och av förändringar i beståndet som ökade hyresintäkterna med 12,3 Mkr.

Hyresvärdet för såväl bostäder som lokaler i Sverige ökade med cirka 3 procent i ett jämförbart bestånd. För bostäder var ökningen en följd av årets hyresförhandlingar. För lokaler skedde dels en ökning av indexreglerade hyreskontrakt och dels fick vissa av föregående års hyresgästpassningar fullt genomslag på hyresvärdet först i år. Hyresvärdet för de utländska fastigheterna minskade med 7 procent varav hälften förklaras av den starkare kronan. Eftersom de utländska fastigheterna utgör en så liten del av det totala fastighetsbeståndet ökade hyresvärdet totalt sett med cirka 2,5 procent.

Vakansgraden räknat i hyresvärde minskade till 7,8 procent (8,1). För bostäder låg vakansgraden på 4,0 procent (4,0) och för lokaler på 10,9 procent (11,5). Minskningen av vakanserna skedde främst i Norrköping och Lund.

Driftöverskott

De direkta fastighetskostnaderna minskade med 1,2 Mkr till 89,8 Mkr (91,0). För jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med 6,8 Mkr vilket dels förklaras av lägre underhållskostnader och dels av en ändrad avtalskonstruktion med Alfa Laval i Tumba vilket även återspeglades i lägre hyrestillägg.

För jämförbart fastighetsbestånd ökade driftöverskottet med 8,5 Mkr. Effekter av att fastigheter förvärvades och avyttrades förbättrade driftöverskottet med 6,7 Mkr jämförbart med föregående år, vilket medförde att driftöverskottet totalt sett ökade med 15,2 Mkr till 128,6 Mkr (113,4).

Säsongsvariationer

Värme- och underhållskostnader är de poster i driftöverskottet som normalt varierar mest under året. Värmekostnaderna är säsongsbundna och cirka en åttondel av årets värmekostnader belastar det tredje kvartalet under ett normalår. Värmekostnaderna svarar för cirka en femtedel av de direkta fastighetskostnaderna. Kostnaderna för underhåll och hyresgästpassningar varierar beroende på när under året större åtgärder genomförs, vilket kan skifta från år till år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade till 26,2 Mkr (95,9). De centrala administrationskostnaderna ökade till 12,7 Mkr (6,2). Ersättningen till den avgående verkställande direktören uppgick till 5,3 Mkr. Slagsta Strand skrevs under perioden ned med 70,0 Mkr (0,0).

Resultatet för intressebolaget Manhattan Center var negativt, -6,0 Mkr (+1,7), då en stor del av fastigheten i Bryssel är outhyrd. För närvarande pågår diskussioner med flera tänkbara hyresgäster.

Finansnetto

Ränteintäkterna hänförde sig främst till fordringar på intressebolagen. Räntekostnaderna minskade till 62,6 Mkr (63,1). De räntebärande skulderna var större under perioden men räntenivåerna var lägre och uppgick vid periodens slut i genomsnitt till 5,4 procent (5,8) med en räntebindningstid på 2,1 år (2,2).

Skatt och resultat efter skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 12,3 Mkr (7,8). Orsaken till att den effektiva skattesatsen i år avviker från 28 procent är att uppskjuten skatt inte redovisas för vissa utländska dotterbolag samt Slagsta Strand då det samtidigt finns underskottsavdrag som inte tagits upp till något bokfört värde. Welkins Intressenters förvärv av aktier i Realia har lett till att den så kallade beloppsspärren begränsar möjligheten att utnyttja gamla underskottsavdrag. Storleken på kvarvarande underskottsavdrag är beroende av Welkins Intressenters totala anskaffningskostnad för aktier i Realia. Eftersom förvärvet ännu inte är avslutat kan något exakt belopp på kvarvarande underskottsavdrag inte anges. Skattesatsen för bolaget uppgår till 28 procent i Sverige, 35 procent i Holland och 40 procent i Belgien. Resultatet efter skatt uppgick till -46,5 Mkr (27,1).

Fastighetsförvärv

I början av september förvärvades en fastighet i Mariestad för 24 Mkr. Fastigheten utgörs av det tidigare sjukhusområdet Johannesberg i centrala Mariestad. Området består av ett tjugotal byggnader om totalt 27 500 kvm lokaler som i dag huvudsakligen används för vård och utbildning.

Investeringar i befintligt bestånd

Investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under perioden, totalt 5,8 Mkr (8,1), bestod huvudsakligen av en modernisering och hyresgäst Anpassning för Riksarkivet i Tumba.

Finansiering och likviditet

Synligt eget kapital uppgick till 1 152,8 Mkr (1 272,2) vilket motsvarade 48,39 kr per aktie (53,40) och en soliditet om 19,3 procent (21,9).

Per den 30 september 2003 uppgick de räntebärande skulderna till 4 417,6 Mkr (4 142,0) inklusive konvertibelt skuldebrev om 59,5 Mkr (58,2). Vid årsskiftet var motsvarande siffra för räntebärande skulder 4 480,6 Mkr. De utländska helägda fastigheterna är belägna i Bryssel och Amsterdam och är lånefinansierade i euro. Av de räntebärande skulderna motsvarade eurolånen, omräknade till svenska kronor, 187,1 Mkr (197,5).

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för de räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2,1 år (2,2). Den genomsnittliga låneräntan inklusive kostnader för derivatinstrument uppgick vid samma tidpunkt till 5,4 procent (5,8). Vid årsskiftet var motsvarande siffror 2,6 år respektive 5,7 procent.

Förfallostrukturen för kapital- och räntebindning framgår av efterföljande tabell. Den visar även utfall av räntebindningstid jämfört med den normportfölj som finns i finanspolicyn.

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 98,0 Mkr (132,2) inklusive outnyttjad del av checkkredit. Checkkrediten om 80,0 Mkr (80,0) var vid periodslutet utnyttjad med 7,0 Mkr (0,0). I likviditeten ingick spärrade medel om 15,0 Mkr (22,1) som avsåg säkerhet för finansiella instrument.

Lånestruktur per den 30 september 2003

Konvertering inom antal år	Kapitalbindning	Belopp inkl derivat	Räntebindning			Genomsnittlig ränta %
			Normportfölj %	Utfall %	Ack utfall %	
1	1 788	1 340	30	30	30	4,3
2	457	788	15	18	48	5,7
3	282	831	15	19	67	6,0
4	257	692	10	17	83	5,9
5	355	555	10	12	95	6,2
6-7 år	1 279	212	20	5	100	6,6
SUMMA	4 418	4 418	100	100		5,4



Tvister

Som tidigare redovisats är bolaget inblandat i några tvister. Under rapportperioden har inget inträffat som påverkar tidigare lämnad information.

Resultaträkning	3 månader		9 månader		12 månader	
	2003-07-01-	2002-07-01-	2003-01-01-	2002-01-01-	2002-10-01-	2002
	2003-09-30	2002-09-30	2003-09-30	2002-09-30	2003-09-30	Helår
Mkr						
Hyresintäkter	218,4	204,4	653,6	265,9	861,6	473,9
Direkta fastighetskostnader						
Driftkostnader	-64,5	-58,8	-230,0	-73,0	-315,5	-158,5
Underhåll och hyresgästpassningar	-15,2	-22,6	-50,1	-27,2	-74,5	-51,6
Fastighetsskatt	-8,6	-7,9	-25,1	-12,5	-32,0	-19,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,5	-1,7	-4,5	-1,7	-5,9	-3,1
Driftöverskott	128,6	113,4	343,9	151,5	433,7	241,3
Avskrivningar	-14,9	-14,6	-44,6	-22,1	-59,4	-36,9
Bruttoresultat	113,7	98,8	299,3	129,4	374,3	204,4
Centrala administrationskostnader	-12,7	-6,2	-33,8	-18,8	-47,6	-32,6
Försäljning av fastigheter	-	-	3,0	0,5	3,0	0,5
Nedskrivning av fastigheter	-70,0	-	-70,0	-	-111,7	-41,7
Resultat från andelar i intresseföretag	-6,0	1,7	-11,7	-20,6	-11,4	-20,3
Övriga rörelseintäkter	2,5	2,6	7,0	2,6	10,5	6,1
Övriga rörelsekostnader	-1,3	-1,0	-3,7	-1,0	-4,4	-1,7
Rörelseresultat	26,2	95,9	190,1	92,1	212,7	114,7
Ränteutgifter	2,1	1,9	7,9	12,6	10,5	15,2
Räntebidrag	0,1	0,2	0,6	0,3	0,9	0,6
Valutakursförändringar	-	-	-	-2,2	-0,5	-2,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62,6	-63,1	-194,0	-91,3	-256,0	-153,3
Resultat efter finansiella poster	-34,2	34,9	4,6	11,5	-32,4	-25,5
Skatt	-12,3	-7,8	-25,6	140,8	-30,2	136,2
Resultat efter skatt	-46,5	27,1	-21,0	152,3	-62,6	110,7
Minoritetens andel	-0,3	-0,4	-0,8	-0,4	-0,8	-0,4
Periodens resultat	-46,8	26,7	-21,8	151,9	-63,4	110,3

Data per aktie	3 månader		9 månader		12 månader	
	2003-07-01-	2002-07-01-	2003-01-01-	2002-01-01-	2002-10-01-	2002
	2003-09-30	2002-09-30	2003-09-30	2002-09-30	2003-09-30	Helår
Resultat, kr	-1,96	1,12	-0,92	10,08	-2,66	6,39
Kassaflöde, kr	1,78	1,13	4,55	2,76	5,26	3,40
Utdelning, kr	-	-	-	-	-	2,00
Synligt eget kapital, kr	48,39	53,40	48,39	53,40	48,39	51,67
Fastigheternas bokförda värde, kr	233,87	225,10	233,87	225,10	233,87	237,74
Börskurs, kr	37,80	31,00	37,80	31,00	37,80	30,70
Direktavkastning, %	-	-	-	-	-	6,5
P/E-tal, ggr	-	-	-	-	-14,2	4,8
P/CE-tal, ggr	-	-	-	-	7,2	9,0

Antal aktier	3 månader		9 månader		12 månader	
	2003-07-01-	2002-07-01-	2003-01-01-	2002-01-01-	2002-10-01-	2002
	2003-09-30	2002-09-30	2003-09-30	2002-09-30	2003-09-30	Helår
Vid periodens slut	23 822 375	23 822 375	23 822 375	23 822 375	23 822 375	23 822 375
I genomsnitt under perioden	23 822 375	23 822 375	23 822 375	15 065 791	23 822 375	17 254 935

En konvertering av de konvertibla skuldebrev skulle öka antalet aktier med 465 295 st. Konvertering kan ske senast i september 2007. Konverteringskursen är 135 kr. Någon omräkning av nyckeltalen med hänsyn till utspädnings effekter har inte gjorts då sannolikheten för konvertering är mycket liten.

Balansräkning

Tillgångar, Mkr	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 555,3	5 328,9	5 654,1
Inventarier	4,3	4,9	4,4
Pågående nyanläggningar	16,1	33,6	9,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	6,8	8,3	9,4
Fordringar hos intresseföretag	100,8	81,9	83,1
Uppskjutna skattefordringar	307,6	317,8	313,5
Andra långfristiga fordringar	1,8	2,7	2,4
Summa anläggningstillgångar	5 992,7	5 778,1	6 076,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	37,7	56,1	41,2
Kassa och bank	25,0	52,2	37,9
Summa omsättningstillgångar	62,7	108,3	79,1
Summa tillgångar	6 055,4	5 886,4	6 155,4
Eget kapital och skulder, Mkr			
Eget kapital	1 152,8	1 272,2	1 230,9
Minoritetsandelar	16,2	15,3	15,4
Uppskjutna skatteskulder	114,0	95,1	100,8
Övriga avsättningar	158,6	153,7	150,9
Räntebärande skulder	4 417,6	4 142,0	4 480,6
Ej räntebärande skulder	196,2	208,1	176,8
Summa eget kapital och skulder	6 055,4	5 886,4	6 155,4

Eget kapital

	2003-01-01- 2003-09-30	2002-01-01- 2002-09-30	2002 Helår
Mkr			
Ingående eget kapital	1 230,9	627,3	627,3
Nyemission	-	499,6	499,6
Utdelning	-47,7	-	-
Omräkningsdifferens	-8,6	-6,6	-6,3
Periodens resultat	-21,8	151,9	110,3
Utgående eget kapital	1 152,8	1 272,2	1 230,9

Resultatanalys, kvartal 3

Mkr	2003-07-01- 2003-09-30	Förändrat bestånd	Förändringar i jämförbart bestånd	2002-07-01- 2002-09-30
Hyresvärde	228,6	12,5	5,3	210,8
Vakanser	-17,9	-0,3	-0,6	-17,0
Hyrestillägg och rabatter	7,7	0,1	-3,0	10,6
Hyresintäkter	218,4	12,3	1,7	204,4
Direkta fastighetskostnader	-89,8	-5,6	6,8	-91,0
Driftöverskott	128,6	6,7	8,5	113,4

Vakanser värderas till bedömd marknadshyra. Förändrat bestånd avser både förvärvade och avyttrade fastigheter.

Kassaflödesanalys	3 månader		9 månader		12 månader	
	2003-07-01- 2003-09-30	2002-07-01- 2002-09-30	2003-01-01- 2003-09-30	2002-01-01- 2002-09-30	2002-10-01- 2003-09-30	2002 Helår
Mkr						
Resultat efter finansiella poster	-34,2	34,9	4,6	11,5	-32,4	-25,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	76,6	-8,0	103,7	30,1	157,8	84,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42,4	26,9	108,3	41,6	125,4	58,7
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-4,7	3,9	14,6	5,1	-7,6	-17,1
Kassaflöde före investeringar	37,7	30,8	122,9	46,7	117,8	41,6
Investeringar	-28,2	-10,0	-35,5	-5,2	-106,5	-76,2
Försäljningar mm	0,0	1,5	5,2	11,1	5,8	11,7
Kassaflöde efter investeringar	9,5	22,3	92,6	52,6	17,1	-22,9
Utbetald utdelning	-	-	-47,7	-	-47,7	-
Upptagna lån, amorteringar mm	-40,2	-24,6	-57,6	-24,6	3,6	36,6
Periodens kassaflöde	-30,7	-2,3	-12,7	28,0	-27,0	13,7
Likvida medel vid periodens början	55,9	54,6	37,9	24,3	52,2	24,3
Kursdifferens i likvida medel	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Likvida medel vid periodens slut	25,0	52,2	25,0	52,2	25,0	37,9

Nyckeltal	3 månader		9 månader		12 månader	
	2003-07-01- 2003-09-30	2002-07-01- 2002-09-30	2003-01-01- 2003-09-30	2002-01-01- 2002-09-30	2002-10-01- 2003-09-30	2002 Helår
Fastighetsrelaterade						
Överskottsgrad, %	58,9	55,5	52,6	57,0	50,3	50,9
Direktavkastning, %	2,3	2,1	6,2	6,1	8,0	7,8
Vakansgrad hyresvärde, %	7,8	8,1	7,7	8,7	7,6	8,1
Finansiella						
Räntetäckningsgrad, ggr	0,5	1,6	1,0	1,1	0,9	0,8
Avkastning på totalt kapital, %	0,5	1,7	3,2	2,8	3,7	3,4
Avkastning på eget kapital, %	-4,0	2,1	-1,8	16,0	-5,2	11,9
Soliditet, %	19,3	21,9	19,3	21,9	19,3	20,2
Skuldsättningsgrad, ggr	3,8	3,2	3,8	3,2	3,8	3,6
Belåningsgrad, %	78,2	76,2	78,2	76,2	78,2	78,1

Redovisningsprinciper

Bolaget har använt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer.

MODERBOLAGET JANUARI – SEPTEMBER 2003

Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 0,5 Mkr (1,4) och resultatet före skatt uppgick till -73,0 Mkr (3,2). Inga investeringar genomfördes under perioden (föregående år förvärvades aktier i Realia Fastighets AB för 520,7 Mkr). Moderbolagets likvida medel uppgick vid periodens slut till 0,9 Mkr (0,8).

REALIAS FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet fördelat per region

	Storstockholm		Syd		Öst		Väst		Norr		Utland		Gemensamt		Summa	
Resultat januari-september, Mkr	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Hyresvärde	263,1	104,1	93,6	34,4	70,0	25,9	61,5	23,0	169,8	63,2	25,1	23,4			683,1	274,0
Vakanser	-12,0	-6,4	-5,6	-2,9	-5,0	-2,4	-4,0	-1,2	-21,3	-7,8	-4,7	-3,1			-52,6	-23,8
Hyrestillägg mm	11,7	9,1	2,4	1,4	1,2	0,5	1,7	0,4	1,5	1,4	4,6	2,9			23,1	15,7
Hyresintäkter	262,8	106,8	90,4	32,9	66,2	24,0	59,2	22,2	150,0	56,8	25,0	23,2	-	-	653,6	265,9
Drift- och underhållskostnader	-128,3	-51,3	-36,1	-9,0	-31,3	-10,7	-24,4	-7,2	-79,2	-27,3	-7,3	-7,7	-3,1	-1,2	-309,7	-114,4
Driftöverskott	134,5	55,5	54,3	23,9	34,9	13,3	34,8	15,0	70,8	29,5	17,7	15,5	-3,1	-1,2	343,9	151,5
Bokfört värde, Mkr	2 208,6	1 918,2	855,6	846,0	535,2	539,2	581,2	562,4	1 151,0	1 157,4	293,7	305,7	-	-	5 625,3	5 328,9
Uppgifter per 2003-09-30																
Hyresvärde inkl hyrestillägg, Mkr	358		126		96		97		230		36				943	
Uthyrbar yta, tusen kvm	443		153		127		127		324		25				1 199	
Hyra, kr/kvm	808		824		752		766		710		1 440				787	
Ekonomisk vakansgrad, %	5		6		7		13		13		18				8	
Antal fastigheter	44		21		35		42		185		7				334	

Fastighetsbeståndet fördelat efter användning

Uppgifter per 2003-09-30	Bostäder	Kontor	Butiker	Industri/ lager	Utbildning/ omsorg	Övrigt	Summa
Hysesvärde inkl hyrestillägg, Mkr	423	267	70	38	81	64	943
Uthyrbar yta, tusen kvm	553	237	111	116	114	68	1 199
Hyra, kr/kvm	764	1 128	630	329	711	949	787
Ekonomisk vakansgrad, %	4	13	11	18	4	25	8

REALIA-AKTIE

Aktien är noterad på NGM Equity sedan december 2001 och har ett aktieslag. Röstvärdet är en röst per aktie och det nominella värdet per aktie är 10 kronor. Handel sker under beteckning REAL.

Aktiens utveckling

Vid periodens slut var börskursen för Realias aktie 37,80 kronor och börsvärdet 900 Mkr. Under perioden omsattes drygt 1 410 000 aktier, varav drygt 78 000 under tredje kvartalet. Börskursen för Realias aktie var 33,00 kronor dagen innan Welkins Intressenter AB den 12 mars lämnade det offentliga erbjudandet till Realias aktieägare.

Återköp av aktier

Inga återköp av aktier har förekommit i Realia.

Största aktieägare den 31 oktober 2003 enligt VPC

	Aktie- och röst- andel, %	Antal aktier
Welkins Intressenter AB	82,3	19 605 096,0
LF Fastighetsfonden	1,8	433 625,0
Johan Rapp		
Pär Arvidsson		
Hans Melin med bolag	0,9	206 650,0
Eskil Johannesson	0,5	129 000,0
Håkan Berndtsson i Gällstad AB	0,5	125 000,0
Investment AB Spiltan	0,5	87 432,0
G Bergdahls Konsult AB	0,3	81 300,0
Övriga	13,2	3 154 272,0
Totalt	100,0	23 822 375,0

Efter konvertering

	Aktie- och röst- andel, %	Antal aktier
	80,8	19 605 096,0
	1,8	433 625,0
	1,0	232 647,5
	1,0	232 647,5
	0,8	206 650,0
	0,6	129 000,0
	0,4	125 000,0
	0,3	87 432,0
	0,3	81 300,0
	13,0	3 154 272,0
	100,0	24 287 670,0

Aktiernas fördelning i storleksklasser den 31 oktober 2003

Storleksklass	Antal ägare	Procent av antal aktieägare	Procent av antal aktier
1 - 500	39 191	98,07	4,99
501 - 1000	443	1,07	1,45
1001 - 2000	199	0,48	1,21
2001 - 5000	90	0,21	1,24
5001 - 10000	32	0,08	0,97
10001 - 15000	13	0,03	0,68
15001 - 20000	5	0,01	0,27
20001 - 50000	11	0,03	1,40
50001 - 100000	7	0,01	1,99
100000 -	5	0,01	85,80
Totalt	39 996	100,00	100,00

Konvertibla skuldebrev

I Realia finns utestående konvertibla skuldebrev till ett nominellt belopp om 62,8 Mkr (62,8). Skuldebreven löper med 5 procents ränta och kan senast i september 2007 konverteras till 465 295 aktier i bolaget. Vid full konvertering ökar aktiekapitalet med cirka 4,6 (4,6) Mkr.

Stockholm den 12 november 2003
Realia AB (publ)

Thomas Hopkins
Verkställande direktör

Delårsrapporten har inte granskats av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Definitioner av räkenskapsrelaterade och fastighetsrelaterade begrepp i denna rapport är desamma som i Realias årsredovisning 2002. Se vidare www.realia.se.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Thomas Hopkins, verkställande direktör 08-441 12 01, eller Erik Turai, ekonomichef 08-441 12 05.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké per den 31 december 2003	19 februari 2004
Ordinarie bolagsstämma	22 april 2004
Delårsrapport per den 31 mars 2004	13 maj 2004