REALIA

PRESSMEDDELANDE
15 maj 2003

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 31 MARS 2003

- **Periodens resultat efter skatt och minoritetsandel uppgick till 10,7 Mkr (-3,9) motsvarande 0,45 kr per aktie (-0,40)**
- **Kassaflödet per aktie uppgick till 1,32 kr (-0,13)**
- **Vakanserna proforma minskade till 7,6 procent (8,2)**

VERKSAMHET

Realia AB är ett fastighetsbolag med koncentration till Storstockholm, Lund, Norrköping, Karlstad, Gävle och Sundsvall. Bolagets bestånd omfattar vidare sju helägda fastigheter i utlandet, sex i Belgien och en i Holland. Fastighetsbeståndet uppgår totalt till cirka 1,2 miljon kvadratmeter och utgörs till 53 procent av kommersiella lokaler och till 47 procent av bostäder. Bolaget är noterat på NGM (Nordic Growth Market) och har 103 anställda.

OFFENTLIGT BUD PÅ BOLAGET

Bolagets två huvudägare, genom Welkins Intressenter AB, lämnade den 12 mars ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Realia AB att överlåta sina aktier. För varje aktie i Realia AB erbjöds 40 kronor kontant inklusive utdelning för år 2002 med 2 kronor. Budet har förlängts fram till den 23 maj 2003.

PROFORMA RESULTATRÄKNING JANUARI – MARS 2003

Från och med den 19 juni 2002 är Realia Fastighets AB (tidigare Realia AB) ett dotterbolag till Realia AB (tidigare Columna Fastigheter AB). Detta innebär att jämförelsesiffrorna för första kvartalet 2002 inte innehåller resultatet från Realia Fastighets AB. För att ge en bild av de sammanslagna bolagen redovisas nedan verksamheten proforma som om sammanslagningen hade skett från början av 2002. Realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och andra jämförelsestörande poster har tagits bort för att öka jämförbarheten mellan åren.

Hyresintäkter

Jämfört med samma period föregående år ökade hyresintäkterna proforma från 195,4 Mkr till 217,4 Mkr. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter för jämförbart bestånd, 3,3 Mkr, och av förändringar i fastighetsbeståndet som ökade hyresintäkterna med 18,7 Mkr.

Hyresvärdet ökade med 2,3 procent för det jämförbara beståndet. Vakansgraden räknat i hyresvärde minskade till 7,6 procent (8,2).

Driftöverskott

De direkta fastighetskostnaderna ökade med 9,2 Mkr till 115,9 Mkr (106,7). För jämförbart fastighetsbestånd ökade kostnaderna med 0,6 Mkr.

För jämförbart fastighetsbestånd ökade driftöverskottet med 2,7 Mkr. Effekter av förändringar i beståndet förbättrade driftöverskottet med 10,1 Mkr jämfört med samma period föregående år, vilket medförde att driftöverskottet totalt sett ökade med 12,8 Mkr till 101,5 Mkr (88,7).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet exklusive jämförelsestörande poster ökade till 77,3 Mkr (65,4). De centrala administrationskostnaderna ökade till 10,2 Mkr (9,2) då kostnaderna som härrör från Brysselfastigheterna inte ingick i resultatet 2002.

Resultat före jämförelsestörande poster

Resultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 15,0 Mkr (6,4). Räntekostnaderna steg till 66,4 Mkr (62,0) till följd av att räntekostnaderna för Brysselfastigheterna inte ingick i resultatet 2002.

Proforma resultaträkning

Mkr	**2003-01-01-2003-03-31**	2002-01-01-2002-03-31	2002-04-01-2003-03-31	2002-01-01-2002-12-31
Hyresintäkter	217,4	195,4	845,1	823,1
Direkta fastighetskostnader				
Driftkostnader	-90,0	-78,7	-303,0	-291,7
Underhåll och hyresgästanpassningar	-16,2	-19,5	-78,9	-82,2
Fastighetsskatt	-8,3	-6,9	-32,5	-31,1
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-1,6	-5,8	-6,0
Driftöverskott	**101,5**	**88,7**	**424,9**	**412,1**
Avskrivningar	-14,9	-14,1	-60,5	-59,7
Bruttoresultat	**86,6**	**74,6**	**364,4**	**352,4**
Centrala administrationskostnader	-10,2	-9,2	-49,9	-48,9
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,1	-0,9	0,1	-0,7
Övriga rörelseintäkter	2,7	2,9	11,9	12,1
Övriga rörelsekostnader	-1,7	-2,0	-6,5	-6,8
Rörelseresultat	**77,3**	**65,4**	**320,0**	**308,1**
Ränteintäkter	3,8	2,7	11,1	10,0
Räntebidrag	0,3	0,3	1,2	1,2
Valutakursförändringar	0,0	0,0	-2,7	-2,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-66,4	-62,0	-254,1	-249,7
Resultat före jämförelsestörande poster	**15,0**	**6,4**	**75,5**	**66,9**

Proforma resultatanalys

Mkr	**2003-01-01-2003-03-31**	Förändrat bestånd	Förändringar i jämförbart bestånd	2002-01-01-2002-03-31
Hyresvärde	227,5	19,2	4,7	203,6
Vakanser	-17,3	-1,9	1,3	-16,7
Hyrestillägg och rabatter	7,2	1,4	-2,7	8,5
Hyresintäkter	217,4	18,7	3,3	195,4
Direkta fastighetskostnader	-115,9	-8,6	-0,6	-106,7
Driftöverskott	101,5	10,1	2,7	88,7

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

HÄNDELSER UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Vid ordinarie bolagsstämma den 24 april beslutades om en utdelning med 2 kronor per aktie. Till ledamöter i styrelsen omvaldes Göran Larsson, Sven-Ane Friberg, Thomas Hopkins, Keith Olsson, Jonas Welandson, Bengt Wiberg och Bertil Åberg.

Hyresutvecklingen för Slagsta Strand och Manhattan Center följer hittills inte uppsatta mål. Om utvecklingen inte förändras i positiv riktning kan det komma att påverka fastigheternas bokförda värden.

RAPPORTPERIODEN JANUARI – MARS 2003

Hyresintäkter

Jämfört med samma period föregående år ökade hyresintäkterna under första kvartalet från 10,6 Mkr till 217,4 Mkr. Ökningen förklaras nästan i sin helhet av att Realia Fastighets AB ingick i koncernen under hela rapportperioden. Vakansgraden räknat i hyresvärde uppgick till 7,6 procent.

Driftöverskott

De direkta fastighetskostnaderna uppgick till 115,9 Mkr (5,0) och driftöverskottet ökade till 101,5 Mkr (5,6). Ökningen av såväl kostnaderna som resultatet var en följd av förvärvet av Realia Fastighets AB. Direktavkastningen, räknat på rullande tolv månader, uppgick till 7,9 procent på bokfört värde.

Säsongsvariationer

Värme- och underhållskostnader är de poster i driftöverskottet som normalt varierar mest under året. Värmekostnaderna är säsongsbundna och cirka 40 procent av årets värmekostnader belastar det första kvartalet under ett normalår. Värmekostnaderna svarar för cirka en femtedel av de direkta fastighetskostnaderna. Kostnaderna för underhåll och hyresgästanpassningar varierar beroende på när under året som större åtgärder genomförs, vilket kan skifta från år till år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade till 78,7 Mkr (1,1). De centrala administrationskostnaderna ökade till 10,2 Mkr (3,1) varvid kostnaden under första kvartalet 2003 även inkluderade Realia Fastighets AB. Realisationsvinsten 2002 avsåg en försäljning av fastigheterna i Bryssel som senare hävdes. Resultat från andelar i intressebolag förbättrades till –0,1 Mkr (-24,8) och förklaras av att intressebolagsandelen i Realia Fastighets AB föregående år uppgick till –23,8 Mkr.

Finansnetto

Ränteintäkterna hänförde sig främst till fordringar på intressebolagen. Räntekostnaderna ökade till 66,4 Mkr (10,4) till följd av förvärvet av Realia Fastighets AB. De lån som löpte vid periodens slut hade en genomsnittlig ränta på 5,7 procent (6,2) och en räntebindningstid på 2,3 år (2,1).

Skatt och resultat efter skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 5,5 Mkr (0,0). Orsaken till att den effektiva skattesatsen avvek från 28 procent är främst att uppskjuten skatt inte redovisas för vissa utländska dotterbolag då de har underskotts-avdrag som inte tagits upp till något bokfört värde. Skattesatsen för bolaget uppgår till 28 procent i Sverige, 35 procent i Holland och 40 procent i Belgien. Resultatet efter skatt uppgick och minoritetsandel till 10,7 Mkr (-3,9).

Eget kapital

Synligt eget kapital per aktie uppgick vid periodens slut till 52,16 kr (62,78). Den 24 april beslutade bolagsstämman om en utdelning med 2,00 kr per aktie. Avstämningsdag för utdelningen var den 29 april.

Försäljning av fastighet

Vid periodens slut avyttrades bolagets andel i en delägd fastighet i Landskrona. Andelen såldes för 1,9 Mkr vilket innebar en realisationsvinst om 1,4 Mkr. Fastigheten omfattar totalt 369 kvm kommersiella lokaler.

Övriga investeringar

Investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under perioden, totalt 4,8 Mkr (0,0), bestod främst av en modernisering av värmeanläggningarna i Lund samt en avslutning av ombyggnaden av tvättstugor i södra Stockholm.

Finansiering och likviditet

Eget kapital uppgick till 1 242,5 Mkr (612,1). Detta motsvarade en soliditet om 20,5 procent (49,8).

Per den 31 mars 2003 uppgick de räntebärande skulderna till 4 432,1 Mkr (563,1) inklusive konvertibla skuldebrev om 59,0 Mkr. Vid årsskiftet var motsvarande siffra för räntebärande skulder 4 480,6 Mkr. De utländska helägda fastigheterna är belägna i Bryssel och Amsterdam och är finansierade i euro. Av de räntebärande skulderna motsvarade eurolånen, omräknade till svenska kronor, 197,8 Mkr.

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för de räntebärande skulderna (exklusive konvertibla skuldebrev) uppgick till 2,3 år (2,1). Den genomsnittliga låneräntan inklusive kostnader för derivatinstrument uppgick till 5,7 procent (6,2). Vid årsskiftet var motsvarande siffror 2,6 år respektive 5,7 procent.

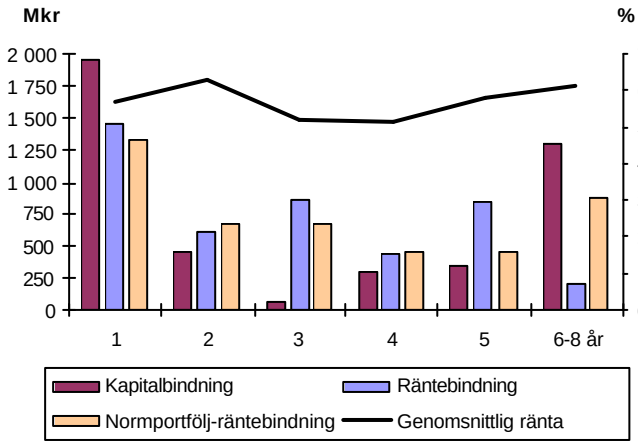
Förfallostrukturen för kapital och räntebindning framgår av efterföljande tabell. Den visar även utfall av räntebindningstid jämfört med den normportfölj som finns i finanspolicyn.

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 105,6 Mkr (2,8) inklusive outnyttjad del av checkkredit. Checkkrediten om 80,0 Mkr (0,0) var vid periodslutet utnyttjad med 6,0 Mkr. I likviditeten ingick spärrade medel om 22,3 Mkr (0,0) varav huvuddelen avsåg säkerhet för finansiella instrument.

Lånestruktur per 31 mars 2003

		Räntebindning				
Konvertering inom antal år	Kapital-bindning	Belopp inkl räntecap	Norm-portfölj i %	Utfall %	Ack utfall %	Genom-snittlig ränta %
1	1 962	1 455	30	33	33	5,7
2	448	609	15	14	47	6,3
3	72	871	15	20	66	5,2
4	299	438	10	11	76	5,1
5	354	846	10	18	95	5,8
6-8 år	1 297	213	20	5	100	6,1
Summa	**4 432**	**4 432**	**100**	**100**		**5,7**

Bindningstid är i genomsnitt 2,3 år.



Tvister

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

MODERBOLAGET – JANUARI – MARS 2003

Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 0,2 Mkr (0,6) och resultatet före skatt uppgick till –1,6 Mkr (-2,3). Inga investeringar har genomförts under perioden. Moderbolagets likvida medel uppgick vid periodens slut till 3,7 Mkr (0,5).

Resultaträkning

Mkr	2003-01-01 2003-03-31	2002-01-01 2002-03-31	2002-04-01 2003-03-31	2002 Helår
Hyresintäkter	217,4	10,6	680,7	473,9
Direkta fastighetskostnader				
Driftkostnader	-90,0	-4,3	-244,2	-158,5
Underhåll och hyresgästanpassningar	-16,2	-0,1	-67,7	-51,6
Fastighetsskatt	-8,3	-0,6	-27,1	-19,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-	-4,5	-3,1
Driftöverskott	**101,5**	**5,6**	**337,2**	**241,3**
Avskrivningar	-14,9	-1,7	-50,1	-36,9
Bruttoresultat	**86,6**	**3,9**	**287,1**	**204,4**
Centrala administrationskostnader	-10,2	-3,1	-39,7	-32,6
Försäljning av fastigheter	1,4	25,1 *	-23,2	0,5
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-41,7	-41,7
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,1	-24,8	4,4	-20,3
Övriga rörelseintäkter	2,7	-	8,8	6,1
Övriga rörelsekostnader	-1,7	-	-3,4	-1,7
Rörelseresultat	**78,7**	**1,1**	**192,3**	**114,7**
Ränteintäkter	3,8	5,4	13,6	15,2
Räntebidrag	0,3	-	0,9	0,6
Valutakursförändringar	-	-	-2,7	-2,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-66,4	-10,4	-209,3	-153,3
Resultat efter finansiella poster	**16,4**	**-3,9**	**-5,2**	**-25,5**
Skatt	-5,5	-	130,7	136,2
Resultat efter skatt	**10,9**	**-3,9**	**125,5**	**110,7**
Minoritetens andel	-0,2	-	-0,6	-0,4
Periodens resultat	**10,7**	**-3,9**	**124,9**	**110,3**

* Under första kvartalet 2002 tecknades ett avtal om försäljning av samtliga fastigheter i Bryssel. En realisationsvinst bokfördes samtidigt som något löpande resultat från fastigheterna inte togs upp. Jämförelsesiffrorna från första kvartalet 2002 utgår således från att denna försäljning genomfördes. Försäljningsavtalet hävdes emellertid senare under året då köparen inte erlade köpeskillingen.

Data per aktie

	2003-01-01 2003-03-31	2002-01-01 2002-03-31	2002-04-01 2003-03-31	2002 Helår
Resultat, kr	0,45	-0,40	6,01	6,39
Kassaflöde, kr	1,32	-0,13	4,40	3,40
Utdelning, kr	-	-	-	2,00
Synligt eget kapital, kr	52,16	62,78	52,16	51,67
Fastigheternas bokförda värde, kr	237,36	57,31	237,36	237,74
Börskurs, kr	38,20	39,00	38,20	30,70
Direktavkastning, %	-	-	-	6,5
P/E-tal, ggr	-	-	6,4	4,8
P/CE-tal, ggr	-	-	8,7	9,0

Antal aktier

	2003-01-01 2003-03-31	2002-01-01 2002-03-31	2002-04-01 2003-03-31	2002 Helår
Vid periodens slut	23 822 375	9 749 290	23 822 375	23 822 375
I genomsnitt under perioden	23 822 375	9 749 290	20 773 207	17 254 935

En konvertering av de konvertibla skuldebreven 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 utspädningseffekter har inte gjorts då sannolikheten för konvertering är mycket liten.

Balansräkning

Tillgångar, Mkr	**2003-03-31**	2002-03-31	2002-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 641,3	557,9	5 654,1
Inventarier	4,3	1,0	4,4
Pågående nyanläggningar	13,2	0,8	9,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	6,9	237,3	9,4
Fordringar hos intresseföretag	88,6	86,9	83,1
Konvertibla vinstandelsbevis hos intresseföretag	-	158,7	-
Uppskjutna skattefordringar	310,6	-	313,5
Andra långfristiga fordringar	2,2	-	2,4
Summa anläggningstillgångar	**6 067,1**	**1 042,6**	**6 076,3**
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	43,3	183,1	41,2
Kassa och bank	31,6	2,8	37,9
Summa omsättningstillgångar	**74,9**	**185,9**	**79,1**
Summa tillgångar	**6 142,0**	**1 228,5**	**6 155,4**
Eget kapital och skulder, Mkr			
Eget kapital	1 242,5	612,1	1 230,9
Minoritetsandelar	15,6	-	15,4
Uppskjutna skatteskulder	103,6	-	100,8
Övriga avsättningar	151,9	-	150,9
Räntebärande skulder	4 432,1	563,1	4 480,6
Ej räntebärande skulder	196,3	53,3	176,8
Summa eget kapital och skulder	**6 142,0**	**1 228,5**	**6 155,4**

Eget kapital

	2003-01-01	2002-01-01	2002
Mkr	**2003-03-31**	2002-03-31	Helår
Ingående eget kapital	1 230,9	627,3	627,3
Nyemission	-	-	499,6
Omräkningsdifferens	0,9	-11,3	-6,3
Periodens resultat	10,7	-3,9	110,3
Utgående eget kapital	1 242,5	612,1	1 230,9

Kassaflödesanalys

Mkr	2003-01-01 2003-03-31	2002-01-01 2002-03-31	2002-04-01 2003-03-31	2002 Helår
Resultat efter finansiella poster	16,4	-3,9	-5,2	-25,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	15,1	2,6	96,7	84,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**31,5**	**-1,3**	**91,5**	**58,7**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	14,8	-133,2	130,9	-17,1
Kassaflöde före investeringar	**46,3**	**-134,5**	**222,4**	**41,6**
Investeringar	-5,2	-	-81,4	-76,2
Försäljningar mm	2,1	295,2	-281,4	11,7
Kassaflöde efter investeringar	**43,2**	**160,7**	**-140,4**	**-22,9**
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Upptagna lån, amorteringar mm	-49,5	-182,2	169,3	36,6
Periodens kassaflöde	**-6,3**	**-21,5**	**28,9**	**13,7**
Likvida medel vid periodens början	**37,9**	**24,3**	**2,8**	**24,3**
Kursdifferens i likvida medel	**0,0**	**0,0**	**-0,1**	**-0,1**
Likvida medel vid periodens slut	**31,6**	**2,8**	**31,6**	**37,9**

Nyckeltal

	2003-01-01 2003-03-31	2002-01-01 2002-03-31	2002-04-01 2003-03-31	2002 Helår
Fastighetsrelaterade				
Överskottsgrad, %	46,7	51,4	49,6	50,9
Direktavkastning, %	1,8	1,0	7,9	7,8
Vakansgrad hyresvärde, %	7,6	11,5	7,9	8,1
Finansiella				
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	0,6	1,0	0,8
Avkastning på totalt kapital, %	1,3	0,5	5,5	3,4
Avkastning på eget kapital, %	0,9	-0,6	13,5	11,9
Soliditet, %	20,5	49,8	20,5	20,2
Skuldsättningsgrad, ggr	3,5	0,9	3,5	3,6
Belåningsgrad, %	77,3	81,5	77,3	78,1

Redovisningsprinciper

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

Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer.

REALIAS FASTIGHETER

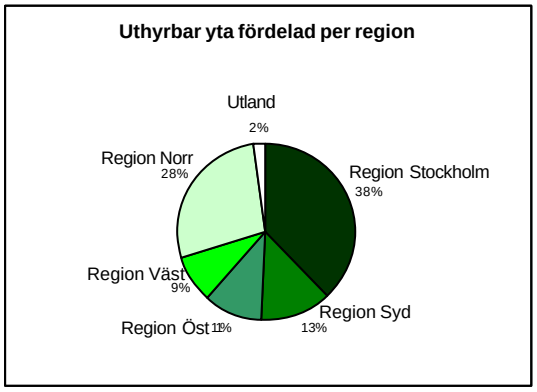
Realia ägde vid periodens slut 329 fastigheter i Sverige, sex i Belgien och en i Holland. Den totala uthyrningsbara ytan var 1 172 000 kvadratmeter. Ytan fördelade sig mellan bostäder 47 procent och kommersiella lokaler 53 procent. Fastigheterna i Sverige finns huvudsakligen på sex marknader, Storstockholm, Lund, Norrköping, Karlstad, Gävle och Sundsvall.

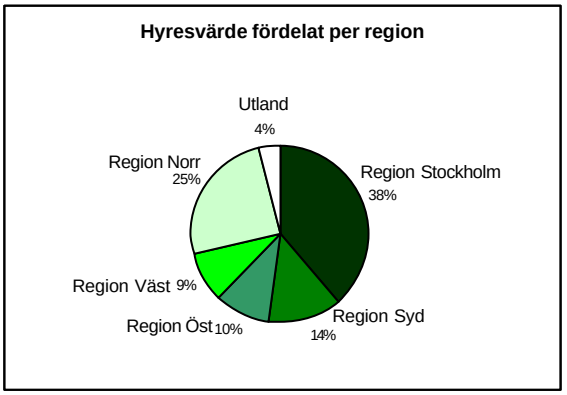
Fastighetsbeståndet fördelat per region

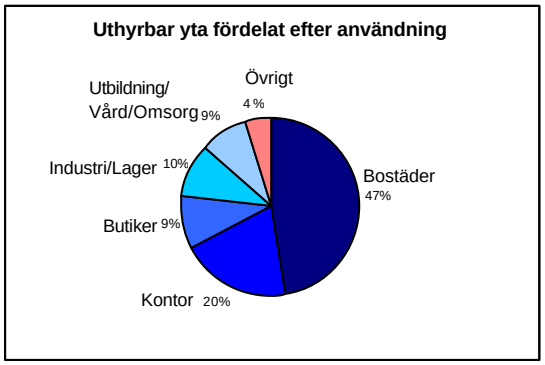
	Storstockholm		Syd		Öst		Väst		Norr		Utland		Gemensamt		Summa	
Resultat januari-mars, Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**
Hyresvärde	86,7	11,3	31,0		23,3		21,2		56,7		8,6				227,5	11,3
Vakanser	-3,8	-1,3	-1,7		-1,9		-1,4		-6,9		-1,6				-17,3	-1,3
Hyrestillägg mm	3,7	0,6	0,6		0,4		0,8		0,4		1,3				7,2	0,6
Hyresintäkter	**86,6**	**10,6**	**29,9**	**-**	**21,8**	**-**	**20,6**	**-**	**50,2**	**-**	**8,3**	**-**	**-**	**-**	**217,4**	**10,6**
Drift- och underhållskostnader	-47,0	-5,0	-12,5		-11,6		-10,4		-30,9		-2,5		-1,0		-115,9	-5,0
Driftöverskott	**39,6**	**5,6**	**17,4**	**-**	**10,2**	**-**	**10,2**	**-**	**19,3**	**-**	**5,8**	**-**	**-1,0**	**-**	**101,5**	**5,6**
Bokfört värde, Mkr	2 217,0	557,9	862,4	-	537,3	-	564,2	-	1 152,4	-	308,0	-	-	-	5 641,3	557,9
Uppgifter per 2003-03-31																
Hyresvärde inkl hyrestillägg, Mkr	358		126		96		85		230		36				931	
Uthyrbar yta, tusen kvm	443		153		127		100		324		25				1 172	
Hyra, kr/kvm	808		824		752		852		710		1 440				794	
Ekonomisk vakansgrad, %	4		5		8		6		12		18				7	
Antal fastigheter	45		21		35		41		187		7				336	

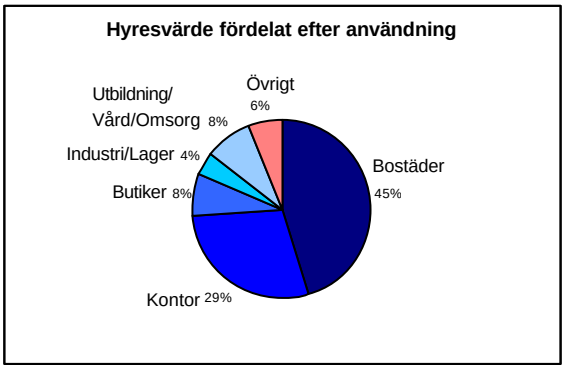
Fastighetsbeståndet fördelat efter användning

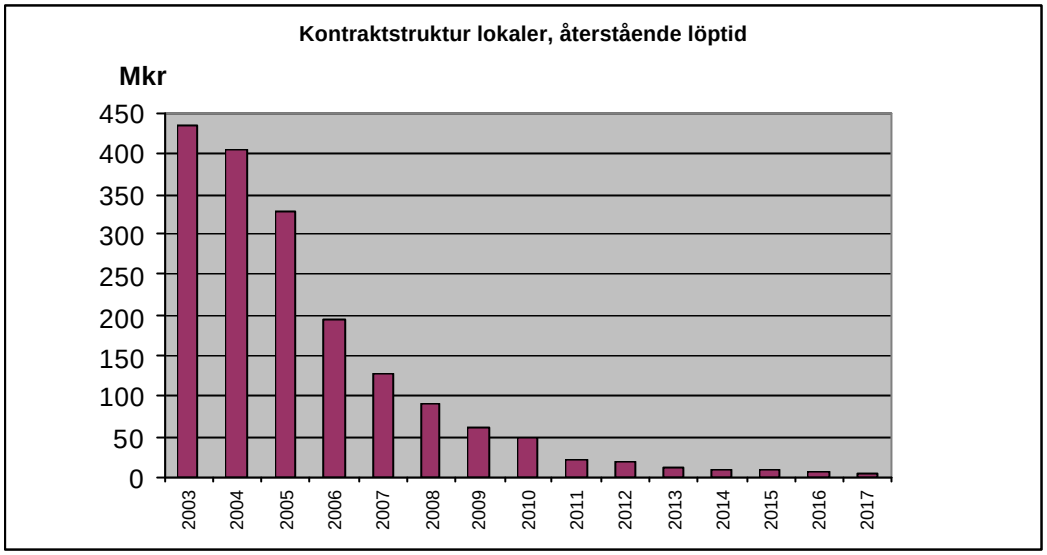
Per 2003-03-31	Bostäder	Kontor	Butiker	Industri/ lager	Utbildn/ omsorg	Övrigt	Summa
Hyresvärde inkl hyrestillägg, Mkr	422	267	70	38	76	58	931
Uthyrbar yta, tusen kvm	553	236	111	117	105	50	1 172
Hyra, kr/kvm	763	1 130	630	329	721	1 151	794
Ekonomisk vakansgrad, %	4	14	7	18	3	4	7











Sex största kommersiella hyresgästerna

Hyresgäster	Andel av totala hyresintäkter	Andel av totala kommersiella hyresintäkter
Alfa Laval m dotterbolag	4,5%	8,8%
Regionfastigheter (Skåne läns landsting)	3,9%	7,6%
Botkyrka kommun	2,8%	5,6%
ICA/ICA Fastigheter	1,5%	2,9%
Stadsdelsförvaltningen Rosengård	1,1%	2,2%
Norrköpings kommun	0,9%	1,9%
Summa:	**14,7%**	**28,9%**

REALIA-AKTIEN

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

I jämförelsesiffrorna har hänsyn tagits till den omvända split som verkställdes den 4 juni 2002 där hundra gamla aktier blev en ny.
Vid periodens slut var börskursen för Realias aktie 38,20 (39,00) kronor och börsvärdet 910 (380) Mkr. Under perioden omsattes cirka 743 000 (325 000) aktier motsvarande i genomsnitt 8 255 (3 611) aktier per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 12,5 (16,6) procent.

Återköp av aktier

Inga återköp av aktier har förekommit i Realia.

Aktiernas fördelning per den 31 mars 2003

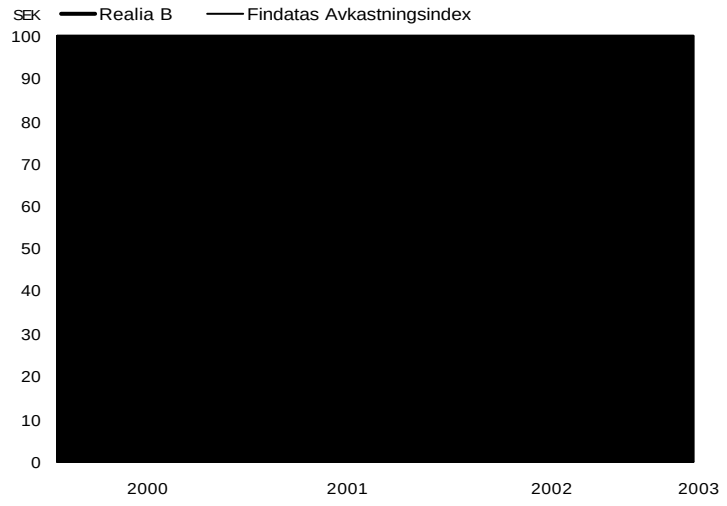
Storleksklass	Antal ägare	Antal aktieägare (%)	Antal aktier (%)
1 - 500	80 157	98,09	11,69
501 - 1 000	777	0,95	2,57
1 001 - 2 000	364	0,45	2,24
2 001 - 5 000	239	0,29	3,39
5 001 - 10 000	80	0,10	2,53
10 001 - 15 000	27	0,03	1,45
15 001 - 20 000	10	0,01	0,76
20 001 - 50 000	26	0,03	3,23
50 001 - 100 000	15	0,02	4,30
100 001 -	24	0,03	67,83
Totalt	**81 719**	**100,00**	**100,00**

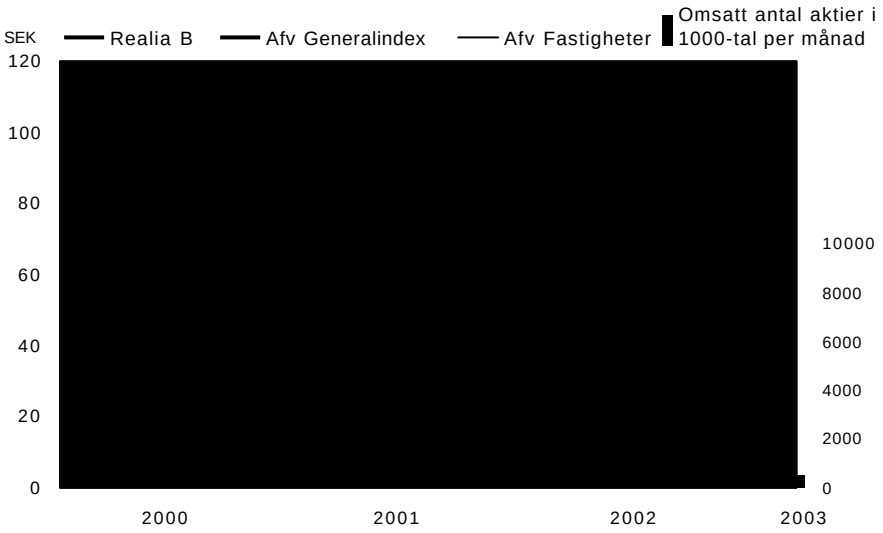
Ägarstruktur den 31 mars 2003 enligt VPC

14 största ägarna	Antal aktier	Aktie- och röst-andel, %
Weland Fastigheter AB m närstående	6 024 307,0	25,3
Thomas Hopkins m bolag	4 988 375,0	20,9
Svenska Handelsbanken	1 018 833,0	4,3
Credit Suisse Eqt Fd	750 000,0	3,1
Staffan Gunnarsson	733 270,0	3,1
LF Fastighetsfonden	403 625,0	1,7
Leif A R Eriksson och bolag	280 820,0	1,2
Bertil Åberg med bolag	257 000,0	1,1
Keith Olsson	247 000,0	1,0
Göran Larsson	247 000,0	1,0
Johan Rapp		
Pär Arvidsson		
BNP Paribas Securities	216 000,0	0,9
Hans Melin med bolag	201 450,0	0,8
Kaj Gustavsson	173 600,0	0,7
Carl Fagerholm	162 100,0	0,7
Övriga	8 118 995,0	34,1
Totalt	**23 822 375,0**	**100,0**

Ägarstruktur efter konvertering

	Antal aktier	Aktie- och röst-andel, %
	6 024 307,0	24,8
	4 988 375,0	20,5
	1 018 833,0	4,2
	750 000,0	3,1
	733 270,0	3,0
	403 625,0	1,7
	280 820,0	1,2
	257 000,0	1,1
	247 000,0	1,0
	247 000,0	1,0
	232 647,5	1,0
	232 647,5	1,0
	216 000,0	0,9
	201 450,0	0,8
	173 600,0	0,7
	162 100,0	0,7
	8 118 995,0	33,4
	24 287 670,0	**100,0**





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 15 maj 2003

Realia AB (publ)

Styrelsen

Kvartalsrapporten har inte granskats av bolagets revisorer.

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

Sven-Ane Friberg, verkställande direktör 08-441 12 01 eller Erik Turai, ekonomichef 08-441 12 05.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport per den 30 juni 2003	28 augusti 2003
Delårsrapport per den 30 september 2003	13 november 2003

REALIA AB (publ) 556100-0703
Box 22523, 104 22 Stockholm Besöksadress Bergsgatan 5B
Telefon 08-441 12 00 Fax 08-441 12 10
e-post: info@realia.se hemsida: www.realia.se