



PRESSMEDDELANDE

28 augusti 2003

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 JUNI 2003

- Periodens hyresintäkter uppgick till 435,2 Mkr (61,5)
- Periodens resultat efter skatt och minoritetsandel uppgick till 25,0 Mkr (125,2) motsvarande 1,05 kr per aktie (11,71)
- Kassaflödet per aktie uppgick till 2,76 kr (1,38)
- Vakansgraden i hyresvärde för andra kvartalet uppgick till 7,7 procent

VERKSAMHET

Realia AB är ett fastighetsbolag med koncentration till Storstockholm, Lund, Norrköping, Karlstad, Gävle och Sundsvall. Bolagets bestånd omfattar 326 fastigheter i Sverige samt 7 helägda fastigheter i utlandet, 6 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 drygt 100 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 förlängdes därefter och gäller fram till den 29 augusti 2003. Welkins innehav i Realia AB uppgick per den 13 augusti till 80 procent av aktierna.

Welkins uttalade målsättning är, enligt pressmeddelande den 13 augusti, 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.

PROFORMA RESULTATRÄKNING APRIL - JUNI 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 andra kvartalet 2002 till största delen 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 från 207,9 Mkr till 217,8 Mkr. Ökningen förklaras av att förändringar i fastighetsbeståndet ökade hyresintäkterna med 11,6 Mkr medan hyresintäkterna för jämförbart bestånd minskade med 1,7 Mkr. De lägre hyresintäkterna för jämförbart bestånd förklaras främst av lägre hyrestillägg då vissa kostnader från och med 2003 tas direkt av hyresgästerna.

Hyresvärdet ökade med 1,3 procent för det jämförbara beståndet. Vakansgraden räknat i hyresvärde minskade till 7,7 procent (7,8).

Driftöverskott

De direkta fastighetskostnaderna ökade med 11,2 Mkr till 104,0 Mkr (92,8). För jämförbart fastighetsbestånd ökade kostnaderna med 5,4 Mkr, främst till följd av ökade energikostnader.

För jämförbart fastighetsbestånd minskade driftöverskottet med 7,1 Mkr. Effekter av att fastigheter förvärvades och avyttrades förbättrade driftöverskottet med 5,8 Mkr jämfört med samma period föregående år, vilket medförde att driftöverskottet totalt sett minskade med 1,3 Mkr till 113,8 Mkr (115,1).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet exklusive jämförelsestörande poster ökade till 83,6 Mkr (79,9). De centrala administrationskostnaderna minskade till 10,9 Mkr (18,5). Under 2002 inkluderade de centrala administrationskostnaderna bland annat en så kallad fairness opinion till följd av samgåendet mellan bolagen. Resultatet från intresseföretag försämrades till -5,6 Mkr (-1,8) till följd av vakanser i Manhattan Center i Bryssel.

Resultat före jämförelsestörande poster

Resultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 20,8 Mkr (19,4). Räntekostnaderna steg till 65,0 Mkr (61,6) till följd av utökad belåning i samband med att fastigheter i Södertälje förvärvades i december 2002.

Proforma resultaträkning	3 månader		6 månader		12 månader	
	2003-04-01- 2003-06-30	2002-04-01- 2002-06-30	2003-01-01- 2003-06-30	2002-01-01- 2002-06-30	2002-07-01- 2003-06-30	2002 Helår
Mkr						
Hyresintäkter	217,8	207,9	435,2	407,1	847,6	823,1
Direkta fastighetskostnader						
Driftkostnader	-75,5	-63,6	-165,5	-142,2	-309,8	-291,7
Underhåll och hyresgästanpassningar	-18,7	-19,8	-34,9	-40,2	-81,9	-82,2
Fastighetsskatt	-8,2	-7,9	-16,5	-16,0	-31,3	-31,1
Tomträttsavgifter/arrenden	-1,6	-1,5	-3,0	-3,1	-6,1	-6,0
Driftöverskott	113,8	115,1	215,3	205,6	418,5	412,1
Avskrivningar	-14,8	-15,0	-29,7	-31,2	-59,1	-59,7
Bruttoresultat	99,0	100,1	185,6	174,4	359,4	352,4
Centrala administrationskostnader	-10,9	-18,5	-21,1	-25,2	-41,1	-48,9
Resultat från andelar i intresseföretag	-5,6	-1,8	-5,7	-2,6	-3,7	-0,7
Övriga rörelseintäkter	1,8	3,2	4,5	9,6	10,6	12,1
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-3,1	-2,4	-8,8	-4,1	-6,8
Rörelseresultat	83,6	79,9	160,9	147,4	321,1	308,1
Ränteintäkter	2,0	2,9	5,8	5,6	10,3	10,0
Räntebidrag	0,2	0,4	0,5	0,7	1,0	1,2
Valutakursförändringar	-	-2,2	-	-2,2	-0,5	-2,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-65,0	-61,6	-131,4	-123,6	-256,5	-249,7
Resultat före jämförelsestörande poster	20,8	19,4	35,8	27,9	75,4	66,9

Proforma resultatanalys, kvartal 2

Mkr	2003-04-01- 2003-06-30	Förändrat bestånd	Förändringar i jämförbart bestånd	
			2003-04-01- 2003-06-30	2002-04-01- 2002-06-30
Hyresvärde	227,0	11,5	2,7	212,8
Vakanser	-17,4	-0,1	-0,7	-16,6
Hyrestillägg och rabatter	8,2	0,2	-3,7	11,7
Hyresintäkter	217,8	11,6	-1,7	207,9
Direkta fastighetskostnader	-104,0	-5,8	-5,4	-92,8
Driftöverskott	113,8	5,8	-7,1	115,1

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

DELÅRSPERIODEN JANUARI – JUNI 2003

Hysesintäkterna och driftöverskottet uppgick till 435,2 Mkr (61,5) respektive 215,3 Mkr (38,1). 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 uppgick till 25,5 Mkr (125,2). Minskningen är främst en följd av att en skatteintäkt togs upp 2002 till följd av en omvärdering av underskottsavdragen i samband med förvärvet av Realia Fastighets AB.

Resultatet per aktie uppgick till 1,05 kr (11,71). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital var 65,9 Mkr (14,7) vilket motsvarade 2,76 kr per aktie (1,38).

VÄRDEUTVECKLINGEN FÖR SLAGSTA STRAND OCH MANHATTAN CENTER

Utvecklingen för Slagsta Strand och Manhattan Center i Bryssel följer hittills inte uppsatta mål. Hyresutvecklingen är fortsatt svag vilket troligen kommer att påverka fastigheternas bokförda värden.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Thomas Hopkins, styrelseledamot i Realia AB, har utsetts till ny VD och ersätter från och med den 1 september 2003 Sven-Ane Friberg. Bolagets kostnad för frånträdande VD uppgår till 5,3 Mkr vilket kommer att belasta tredje kvartalets resultat.

RAPPORTPERIODEN APRIL – JUNI 2003

Hyresintäkter

Jämfört med samma period föregående år ökade hyresintäkterna under andra kvartalet från 43,6 Mkr till 217,8 Mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av att Realia Fastighets AB ingick i koncernen under hela rapportperioden. Vakansgraden räknat i hyresvärde uppgick till 7,7 procent (10,0).

Driftöverskott

De direkta fastighetskostnaderna uppgick till 104,0 Mkr (16,3) och driftöverskottet ökade till 113,8 Mkr (27,3). Ökningen av såväl kostnaderna som resultatet var en följd av förvärvet av Realia Fastighets AB. Direktavkastningen, räknat på rullande tolv månader, uppgick till 7,7 procent på bokfört värde.

Säsongsvariationer

Värme- och underhållskostnader är de poster i driftöverskottet som normalt varierar mest under året. Värmekostnaderna är säsongsbundna och cirka en sjättedel av årets värmekostnader belastar det andra 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 större åtgärder genomförs, vilket kan skifta från år till år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade till 85,2 Mkr (17,4). De centrala administrationskostnaderna ökade till 10,9 Mkr (8,3) varvid kostnaden under andra kvartalet 2003 även inkluderade Realia Fastighets AB. Resultat från andelar i intressebolag försämrades till -5,6 Mkr (2,5) och förklaras av det sämre resultatet för Manhattan Center i Bryssel till följd av ökade vakanser i samband med den största hyresgästens avflyttning i början av 2003.

Finansnetto

Ränteintäkterna hänförde sig främst till fordringar på intressebolagen. Räntekostnaderna ökade till 65,0 Mkr (17,9) till följd av förvärvet av Realia Fastighets AB. De lån som löpte vid periodens slut hade en genomsnittlig ränta på 5,5 procent (5,8) och en räntebindningstid på 2,3 år (2,5).

Skatt och resultat efter skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 7,8 Mkr. Under samma period föregående år uppkom en skatteintäkt om 148,6 Mkr till följd av omvärdering av bolagets underskottsavdrag. Orsaken till att den effektiva skattesatsen i år avviker från 28 procent är främst att uppskjuten skatt inte redovisas för vissa utländska dotterbolag då de har stora underskottsavdrag som inte tagits upp till något bokfört värde. Bolaget utreder vilken påverkan den senaste aktieägarförändringen har på bolagets underskottsavdrag. Skattesatsen för bolaget uppgår till 28 procent i Sverige, 35 procent i Holland och 40 procent i Belgien. Resultatet efter skatt uppgick till 14,6 Mkr (151,3).

Eget kapital

Synligt eget kapital per aktie uppgick vid periodens slut till 50,66 kr (52,19). Utdelning om 2 kr per aktie genomfördes med avstämningsdag den 29 april.

Försäljningar av fastigheter

Vid periodens slut avyttrades en fastighet i Vallentuna. Fastigheten består av 494 kvm kommersiella lokaler och såldes för 3,2 Mkr vilket innebar en realisationsvinst om 1,6 Mkr.

Investeringar

Investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under perioden, totalt 2,0 Mkr (0,0), bestod främst av mindre hyresgästanpassningar och fortsatt arbete med detaljplanerna för i-parken i Lund och för bostäder i Brandbergen Centrum i Haninge.

Finansiering och likviditet

Eget kapital uppgick till 1 206,9 Mkr (1 243,3). Detta motsvarade en soliditet om 19,9 procent (21,3).

Per den 30 juni 2003 uppgick de räntebärande skulderna till 4 463,1 Mkr (4 213,2) inklusive konvertibelt skuldebrev om 59,2 Mkr (57,9). 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, 194,1 Mkr.

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för de räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2,3 år (2,5). Den genomsnittliga låneräntan inklusive kostnader för derivatinstrument uppgick vid samma tidpunkt till 5,5 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 88,1 Mkr (134,6) inklusive outnyttjad del av checkkredit. Checkkrediten om 80,0 Mkr (80,0) var vid periodslutet utnyttjad med 47,8 Mkr (0,0). I likviditeten ingick spärrade medel om 15,0 Mkr (22,1) som avsåg säkerhet för finansiella instrument.

Lånestruktur per den 30 juni 2003

			Räntebindning			
Konvertering inom antal år	Kapitalbindning	Belopp inkl derivat	Normportfölj %	Utfall %	Ack utfall %	Genomsnittlig ränta %
1	1 835	1 333	30	30	30	4,5
2	444	791	15	17	47	5,8
3	283	842	15	19	66	5,9
4	259	673	10	16	81	5,8
5	354	611	10	13	95	6,3
6-7 år	1 288	213	20	5	100	6,6

SUMMA 4 463 4 463 100 100 5,5

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.

Resultaträkning	3 månader		6 månader		12 månader	
	2003-04-01-	2002-04-01-	2003-01-01-	2002-01-01-	2002-07-01-	2002
	2003-06-30	2002-06-30	2003-06-30	2002-06-30	2003-06-30	Helår
Mkr						
Hyresintäkter	217,8	43,6	435,2	61,5	847,6	473,9
Direkta fastighetskostnader						
Driftkostnader	-75,5	-9,9	-165,5	-14,2	-309,8	-158,5
Underhåll och hyresgästanpassningar	-18,7	-3,6	-34,9	-4,6	-81,9	-51,6
Fastighetsskatt	-8,2	-2,8	-16,5	-4,6	-31,3	-19,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,6	0,0	-3,0	0,0	-6,1	-3,1
Driftöverskott	113,8	27,3	215,3	38,1	418,5	241,3
Avskrivningar	-14,8	-4,6	-29,7	-7,5	-59,1	-36,9
Bruttoresultat	99,0	22,7	185,6	30,6	359,4	204,4
Centrala administrationskostnader	-10,9	-8,3	-21,1	-12,6	-41,1	-32,6
Försäljning av fastigheter	1,6	0,5	3,0	0,5	3,0	0,5
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-41,7	-41,7
Resultat från andelar i intresseföretag	-5,6	2,5	-5,7	-22,3	-3,7	-20,3
Övriga rörelseintäkter	1,8	0,0	4,5	0,0	10,6	6,1
Övriga rörelsekostnader	-0,7	0,0	-2,4	0,0	-4,1	-1,7
Rörelseresultat	85,2	17,4	163,9	-3,8	282,4	114,7
Ränteintäkter	2,0	5,4	5,8	10,7	10,3	15,2
Räntebidrag	0,2	-	0,5	0,1	1,0	0,6
Valutakursförändringar	-	-2,2	-	-2,2	-0,5	-2,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-65,0	-17,9	-131,4	-28,2	-256,5	-153,3
Resultat efter finansiella poster	22,4	2,7	38,8	-23,4	36,7	-25,5
Skatt	-7,8	148,6	-13,3	148,6	-25,7	136,2
Resultat efter skatt	14,6	151,3	25,5	125,2	11,0	110,7
Minoritetens andel	-0,3	0,0	-0,5	0,0	-0,9	-0,4
Periodens resultat	14,3	151,3	25,0	125,2	10,1	110,3

Data per aktie	3 månader		6 månader		12 månader	
	2003-04-01-	2002-04-01-	2003-01-01-	2002-01-01-	2002-07-01-	2002
	2003-06-30	2002-06-30	2003-06-30	2002-06-30	2003-06-30	Helår
Resultat, kr	0,60	13,01	1,05	11,71	0,42	6,39
Kassaflöde, kr	1,44	1,37	2,76	1,38	4,61	3,40
Utdelning, kr	-	-	-	-	-	2,00
Synligt eget kapital, kr	50,66	52,19	50,66	52,19	50,66	51,67
Fastigheternas bokförda värde, kr	236,64	225,13	236,64	225,13	236,64	237,74
Börskurs, kr	36,50	38,50	36,50	38,50	36,50	30,70
Direktavkastning, %	-	-	-	-	-	6,5
P/E-tal, ggr	-	-	-	-	86,9	4,8
P/CE-tal, ggr	-	-	-	-	7,9	9,0

Antal aktier	3 månader		6 månader		12 månader	
	2003-04-01-	2002-04-01-	2003-01-01-	2002-01-01-	2002-07-01-	2002
	2003-06-30	2002-06-30	2003-06-30	2002-06-30	2003-06-30	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	11 625 702	23 822 375	10 687 496	23 822 375	17 254 935

En konvertering av de konvertibla skuldebrevens 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	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 622,8	5 333,8	5 654,1
Inventarier	4,3	4,5	4,4
Pågående nyanläggningar	14,6	29,3	9,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	6,9	8,0	9,4
Fordringar hos intresseföretag	100,9	81,0	83,1
Uppskjutna skattefordringar	309,8	316,1	313,5
Andra långfristiga fordringar	2,0	2,8	2,4
Summa anläggningstillgångar	6 061,3	5 775,5	6 076,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	37,0	86,3	41,2
Kassa och bank	55,9	54,6	37,9
Summa omsättningstillgångar	92,9	140,9	79,1
Summa tillgångar	6 154,2	5 916,4	6 155,4
Eget kapital och skulder, Mkr			
Eget kapital	1 206,9	1 243,3	1 230,9
Minoritetsandelar	15,9	15,0	15,4
Uppskjutna skatteskulder	110,6	92,0	100,8
Övriga avsättningar	155,3	153,7	150,9
Räntebärande skulder	4 463,1	4 213,2	4 480,6
Ej räntebärande skulder	202,4	199,2	176,8
Summa eget kapital och skulder	6 154,2	5 916,4	6 155,4

Eget kapital

	2003-01-01-	2002-01-01-	2002
Mkr	2003-06-30	2002-06-30	Helår
Ingående eget kapital	1 230,9	627,3	627,3
Nyemission	-	499,6	499,6
Utdelning	-47,7	-	-
Omräkningsdifferens	-1,3	-8,8	-6,3
Periodens resultat	25,0	125,2	110,3
Utgående eget kapital	1 206,9	1 243,3	1 230,9

Kassaflödesanalys	3 månader		6 månader		12 månader	
	2003-04-01- 2003-06-30	2002-04-01- 2002-06-30	2003-01-01- 2003-06-30	2002-01-01- 2002-06-30	2002-07-01- 2003-06-30	2002 Helår
Resultat efter finansiella poster	22,4	2,7	38,8	-23,4	36,7	-25,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	12,0	13,2	27,1	38,1	73,2	84,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34,4	15,9	65,9	14,7	109,9	58,7
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	4,5	134,9	19,3	1,2	1,0	-17,1
Kassaflöde före investeringar	38,9	150,8	85,2	15,9	110,9	41,6
Investeringar	-2,1	-284,3	-7,3	4,8	-88,3	-76,2
Försäljningar mm	3,1	3,3	5,2	9,6	7,3	11,7
Kassaflöde efter investeringar	39,9	-130,2	83,1	30,3	29,9	-22,9
Utbetald utdelning	-47,7	-	-47,7	-	-47,7	-
Upptagna lån, amorteringar mm	32,1	182,0	-17,4	-	19,2	36,6
Periodens kassaflöde	24,3	51,8	18,0	30,3	1,4	13,7
Likvida medel vid periodens början	31,6	2,8	37,9	24,3	54,6	24,3
Kursdifferens i likvida medel	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Likvida medel vid periodens slut	55,9	54,6	55,9	54,6	55,9	37,9

Nyckeltal	3 månader		6 månader		12 månader	
	2003-04-01- 2003-06-30	2002-04-01- 2002-06-30	2003-01-01- 2003-06-30	2002-01-01- 2002-06-30	2002-07-01- 2003-06-30	2002 Helår
Fastighetsrelaterade						
Överskottsgrad, %	52,3	62,6	49,5	62,0	49,4	50,9
Direktavkastning, %	2,0	2,2	3,8	3,9	7,7	7,8
Vakansgrad hyresvärde, %	7,7	10,0	7,6	10,7	7,7	8,1
Finansiella						
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3	0,2	1,1	0,8
Avkastning på totalt kapital, %	1,4	0,6	2,8	0,1	4,8	3,4
Avkastning på eget kapital, %	1,2	16,3	2,0	13,4	0,8	11,9
Soliditet, %	19,9	21,3	19,9	21,3	19,9	20,2
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	3,3	3,6	3,3	3,6	3,6
Belåningsgrad, %	78,1	76,5	78,1	76,5	78,1	78,1

Redovisningsprinciper

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

Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer.

MODERBOLAGET JANUARI – JUNI 2003

Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 0,3 Mkr (0,8) och resultatet före skatt uppgick till –4,9 Mkr (7,6). Inga investeringar har genomförts 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 (9,0).

REALIAS FASTIGHETSBESTÄND

Fastighetsbeståndet fördelat per region

Resultat januari-juni, Mkr	Storstockholm		Syd		Öst		Väst		Norr		Uttland		Gemensamt		Summa	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Hyresvärde	174,4	31,0	62,0	4,0	46,4	3,1	41,0	2,8	113,6	7,4	17,1	14,8			454,5	63,1
Vakanser	-7,7	-2,9	-3,6	-0,3	-3,3	-0,3	-2,7	-0,1	-14,0	-1,0	-3,4	-2,1			-34,7	-6,7
Hyrestillägg mm	6,8	2,9	1,8	-0,1	0,8	0,1	1,1	0,0	1,0	0,3	3,9	1,9			15,4	5,1
Hyresintäkter	173,5	31,0	60,2	3,6	43,9	2,9	39,4	2,7	100,6	6,7	17,6	14,6	-	-	435,2	61,5
Drift- och underhållskostnader	-90,2	-11,3	-25,2	-1,1	-21,8	-1,2	-17,4	-0,8	-57,8	-3,7	-5,5	-5,1	-2,0	-0,2	-219,9	-23,4
Driftöverskott	83,3	19,7	35,0	2,5	22,1	1,7	22,0	1,9	42,8	3,0	12,1	9,5	-2,0	-0,2	215,3	38,1
Bokfört värde, Mkr	2 209,8	1 929,0	859,9	843,1	536,4	537,1	558,4	562,7	1 153,9	1 158,5	304,4	303,4	-	-	5 622,8	5 333,8
Uppgifter per 2003-06-30																
Hyresvärde inkl hyrestillägg, Mkr	358		126		96		85		230		36				931	
Uthyrbar yta, tusen kvm	443		153		127		100		323		25				1 171	
Hyra, kr/kvm	808		824		752		852		710		1 440				794	
Ekonomisk vakansgrad, %	5		6		7		8		13		18				8	
Antal fastigheter	44		21		35		41		185		7				333	

Fastighetsbeståndet fördelat efter användning

Uppgifter per 2003-06-30	Bostäder	Kontor	Butiker	Industri/ lager	Utbildning/ omsorg	Övrigt	Summa
Hysesvärde inkl hyrestillägg, Mkr	422	267	70	38	76	58	931
Uthyrbar yta, tusen kvm	553	236	111	116	105	50	1 171
Hyra, kr/kvm	763	1 131	630	329	721	1 151	794
Ekonomisk vakansgrad, %	4	13	11	18	4	17	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 36,5 kronor och börsvärdet 869 Mkr. Under perioden omsattes drygt 1 330 000 aktier, varav drygt 590 000 under andra kvartalet. Börskursen för Realias aktie var 33,0 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 juli 2003 enligt VPC***Efter konvertering**

	Antal aktier	Aktie- och röst- andel, %		Antal aktier	Aktie- och röst- andel, %
Welkins Intressenter AB	18 917 761,0	79,4		18 917 761,0	77,9
LF Fastighetsfonden	433 625,0	1,8		433 625,0	1,8
Leif A R Eriksson och bolag	280 820,0	1,2		280 820,0	1,2
Johan Rapp				232 647,5	1,0
Pär Arvidsson				232 647,5	1,0
Hans Melin med bolag	206 650,0	0,9		206 650,0	0,8
Eskil Johannesson	129 000,0	0,5		129 000,0	0,5
Håkan Berndtsson i Gällstad AB	125 000,0	0,5		125 000,0	0,4
Investment AB Spiltan	87 432,0	0,5		87 432,0	0,4
G Bergdahls Konsult AB	81 300,0	0,3		81 300,0	0,3
Övriga	3 560 787,0	14,9		3 560 787,0	14,7
Totalt	23 822 375,0	100,0		24 287 670,0	100,0

*Förteckningen från VPC har korrigerats med de förändringar av största ägare som ägt rum före den 1 augusti men ej registrerats.

Aktiernas fördelning i storleksklasser den 31 juli 2003

Storleksklass	Antal ägare	Procent av antal aktieägare	Procent av antal aktier
1 - 500	46 518	98,00	5,92
501 - 1000	525	1,10	1,72
1001 - 2000	229	0,49	1,39
2001 - 5000	115	0,24	1,58
5001 - 10000	35	0,08	1,05
10001 - 15000	12	0,03	0,63
15001 - 20000	5	0,01	0,34
20001 - 50000	10	0,02	1,27
50001 - 100000	7	0,01	1,99
100000 -	10	0,02	84,11
Totalt	47 466	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 28 augusti 2003
Realia AB (publ)

Sven-Ane Friberg
Verkställande direktör

Jag har översiktligt granskat denna halvårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte kommit fram något som tyder på att halvårsrapporten inte uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

Stockholm den 28 augusti 2003
Frejs Revisionsbyrå AB

Gert Frej
Auktoriserad 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

Sven-Ane Friberg, verkställande direktör 08-441 12 01 (t o m 29 augusti) eller Thomas Hopkins, verkställande direktör 08-441 12 01 (fr o m 1 september) eller Erik Turai, ekonomichef 08-441 12 05.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport per den 30 september 2003	13 november 2003
Bokslutskommuniké per den 31 december 2003	19 februari 2004
Ordinarie bolagsstämma	22 april 2004
Delårsrapport per den 31 mars 2004	13 maj 2004