

## DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2006

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 88,1 mkr (84,4 proforma motsvarande period 2005).
- **Periodens förvaltningsresultat** exklusive börsintroduktionskostnader uppgick till 54,2 mkr (44,3 proforma), motsvarande 4,69 kr per aktie (3,83 proforma). Periodens förvaltningsresultat inklusive börsintroduktionskostnader på 11,4 mkr uppgick till 42,8 mkr (44,3 proforma), motsvarande 3,70 kr per aktie (3,83 proforma).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 109,7 mkr (215,2 proforma). I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument med 66,9 mkr (170,9 proforma) samt kostnader för börsintroduktion med 11,4 mkr (0,0 proforma).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 80,9 mkr (154,8 proforma) motsvarande 6,99 kr per aktie (13,39 proforma).
- **Aktieägartillskott** har erhållits under perioden med 60,0 mkr (0,0 proforma).

### VD PETER HALLGREN KOMMENTERAR:

*”Vi ser goda möjligheter att fortsätta skapa värden i vårt bestånd genom att utveckla våra fastigheter tillsammans med befintliga hyresgäster. Ett bra exempel är vårt nya hyresavtal med Bilia gällande till- och ombyggnad av vår anläggning i Almedal, Göteborg. Under rapportperioden fattades beslut om investeringar på 52,7 mkr i befintliga anläggningar.”*

*”Förädlingen av vårt bestånd har också gjort att vi får in nya hyresgäster. Ett sådant exempel är ett outlet-företag för kläder som blivit hyresgäst i Värnhem i Malmö. Jag räknar med att vi fortsatt får nya hyresgäster i våra nuvarande fastigheter.”*

*”Konjunkturen för handelsfastigheter är fortsatt god, understödd av en stark utveckling av marknaden och av en stark privat konsumtion. Vi ser inte heller några tecken på avmattning.”*



**Catena** ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna handelsfastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning genom att bli en ledande aktör med inriktning mot handelsfastigheter på ett antal strategiska orter.



## MARKNADSKOMMENTAR

Den svenska privatkonsumtionen är hög och detaljhandeln 2006 ser ut att gå mot ett rekordår. Intresset är fortsatt stort och likviditeten hög för handelsfastigheter och vi ser inte heller några tecken på avmattning. Man kan också notera att räntorna fortsatt ligger på historiskt låga nivåer, vilket medför att den positiva utvecklingen för handelsfastigheter ser ut att hålla i sig kommande år.

Allt fler svenska investerare köper handelsfastigheter samtidigt som ett mindre antal utländska placerare lämnat den svenska marknaden. Vi bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta.

De flesta fastigheter säljs i paketform där ett flertal fastigheter säljs i samma affär. Den här typen av paketaffärer betalas med premie, det vill säga prisnivån för de sammanslagna fastigheterna är högre än respektive objekts enskilda värde.

Den starka privata konsumtionen gör att det byggs

allt fler handelsfastigheter. Även om nyproduktionen ökar utbudet, så motverkas det av den starkare konjunkturen. Catenas fastigheter ligger i attraktiva områden i anslutning till befintlig handel och gynnas därför av den växande handeln och det faktum att tillgänglig råmark i attraktiva områden är begränsad.

*Samtliga jämförelseuppgifter i denna delårsrapport avser proforma om inte annat anges. Principerna för proformans upprättande framgår av särskilt avsnitt i slutet av denna delårsrapport.*

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 88,1 mkr (84,4) och avser i huvudsak hyresintäkter från Biliakoncernen. Ökningen av hyresintäkter förklaras främst av indexuppräknning, att nya långsiktiga hyresavtal har tecknats med Bilia samt ökade hyresintäkter från hyresgäst Anpassningar.

### Skår 57:13, Almedal, Göteborg

Skiss på planerad om- och tillbyggnad



Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 (98,6) procent per den 30 juni 2006. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 2,1 mkr.

#### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 13,4 mkr (11,7). Av fastighetskostnader har driftkostnaderna ökat med 1,0 mkr och reparations- och underhållskostnaderna med 0,3 mkr, jämfört med föregående år. Skillnaden avseende driftkostnader gäller i huvudsak vakanta lokaler i Norge.

#### Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 74,7 mkr (72,7).

#### Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter utgörs av hyresintäkter avseende inhyrda lokaler från externa fastighetsägare om 1,8 mkr (-), och konsultarvode om 0,9 mkr (-).

#### Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för ovan nämnda inhyrda lokaler om 1,7 mkr (-).

#### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 17,7 mkr (8,1). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. I beloppet ingår kostnader för börsintroduktion om 11,4 mkr (-).

#### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -15,2 mkr (-20,3). I periodens finansnetto ingår realiserade kursvinster om 2,3 mkr (-) samt orealiserade kursvinster om 2,5 (-). De minskade kostnaderna för finansiering förklaras främst av ovan nämnda kursvinster samt mindre räntebärande skulder än motsvarande period föregående år.

#### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet exklusive kostnader för börsintroduktionen uppgick till 54,2 mkr (44,3).

Förvaltningsresultatet inklusive kostnader för börsintroduktion om 11,4 mkr uppgick till 42,8 mkr (44,3).

#### Värdeförändringar

##### Förändring av fastigheternas redovisade värde

mkr	2006 jan-juni	Proforma 2005 jan-juni
Bokfört värde ingången av perioden	2 016	1 628
Värdeförändringar	59	171
Investeringar i befintligt bestånd	24	23
Valutaeffekt	-4	0
<b>Bokfört värde utgången av perioden</b>	<b>2 095</b>	<b>1 822</b>

#### Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -9,0 mkr (-9,6) och uppskjuten skatt till -19,8 mkr (-50,8). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till realiserade värdeförändringar. Catena har inga outnyttjade underskottsavdrag.

#### Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 80,9 mkr (154,8).

#### FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm- och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Oslo-regionen. Fastighetsbeståndet per 30 juni 2006 bestod av 34 fastigheter, varav 6 innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 252 118 kvm. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 095 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 179,0 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 176,9 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 procent.

#### Investeringar i fastigheter

Under perioden har investeringar gjorts i befintliga fastigheter med 23,8 mkr. Beloppet avser i huvudsak utgifter för pantbrevsuttag och hyresgästanpassningar.

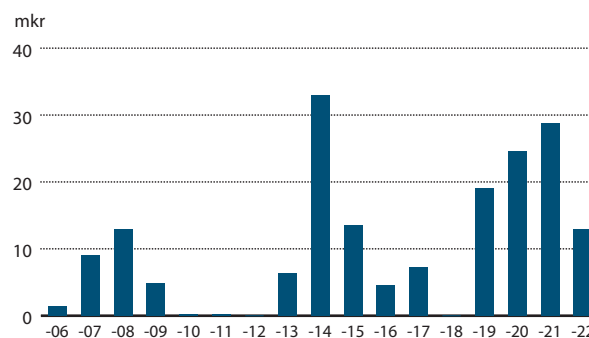
#### Förvärv och försäljningar av fastigheter

Koncernen har inte genomfört några förvärv eller försäljningar under rapportperioden.

### Fastighetsbeståndet per 30 juni 2006 - segmentsinformation

Nedanstående sammanställning baseras på Catenas fastighetsbestånd per 30 juni 2006. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2006. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftsöverskott, utgörs av proforma utfall juli–december 2005 samt verkligt utfall jan–juni 2006 för de fastigheter som innehas per 30 juni 2006. Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrendavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomträttsavtal.

### Förfallostruktur hyresavtal per 1 juli 2006<sup>1)</sup>



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

### Fastighetsbeståndet per 30 juni 2006 - segmentsinformation

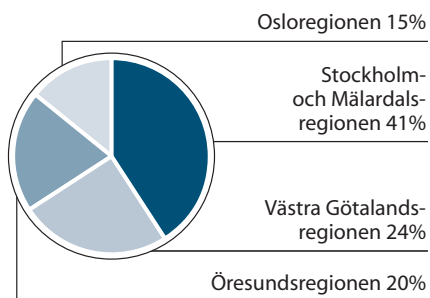
Segment	Antal Fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Bokfört värde		Hyresvärde <sup>1)</sup>		Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter <sup>2)</sup> mkr	Driftsöverskott <sup>3)</sup> mkr	Direktavkastning %	Överskottsgrad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Stockholm- och Mälardalsregionen	11	100 277	845	8 427	66,5	663	98,0	65,2	50,8	6,0	77,9
Västra Götalandsregionen	12	69 309	507	7 315	45,8	661	100,0	45,8	38,7	7,6	84,5
Öresundsregionen	7	53 137	426	8 017	39,3	740	98,0	38,5	33,6	7,9	87,3
Osloregionen	4	29 395	317	10 784	27,4	932	100,0	27,4	24,4	7,7	88,9
<b>Totalt</b>	<b>34</b>	<b>252 118</b>	<b>2 095</b>	<b>8 310</b>	<b>179,0</b>	<b>710</b>	<b>98,8</b>	<b>176,9</b>	<b>147,5</b>	<b>7,0</b>	<b>83,4</b>

1) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2006, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.

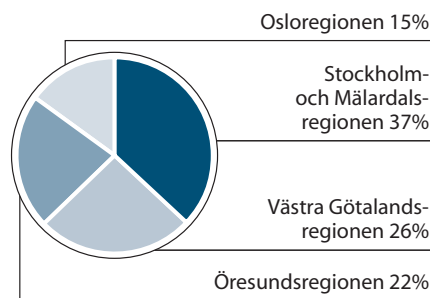
2) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2006.

3) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2006 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste 12 månaderna.

### Bokfört värde per region per 30 juni 2006



### Hyresvärde per region per 1 juli 2006



Jukka Ruuska, President Nordic Marketplaces, OMX, och Peter Hallgren, VD Catena, ringer in första avslutet i Catena-aktien.



## FINANSIERING

### Eget kapital

Eget kapital per 30 juni 2006 uppgick till 667 mkr (434) och soliditeten till 30,5 (22,5) procent. Soliditeten skall långsiktigt ligga i intervallet 25–35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 juni 2006 till 69,7 mkr (-). Utöver likvida medel fanns outnyttjade checkkrediter om 75 mkr (-) samt ej utnyttjade bindande kreditlöften om 82,9 mkr (-). Pro-forma per 30 juni 2005 uppgick likvida medel till 73 mkr.

### Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2006 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 353 mkr varav 1 270 mkr hade utnyttjats. Dessa krediter togs upp den 20 april 2006. I samband med utbetalningen av krediterna löstes samtliga räntebärande skulder med Biliakoncernen.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut

till 1 270 mkr (1 362). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 juni 2006 till 4,8 år (-).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni 2006 uppgick till 2,0 år (-). Denna räntebindningstid har uppnåtts genom att utestående lån med kort räntebindning har förlängts genom swapavtal.

Den genomsnittliga räntan per den 30 juni 2006 uppgick till 3,48 % (-).

### Ränte- och låneförfallstruktur per 30 juni 2006

Förfall, år	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebe- lopp, mkr	Snitt- ränta, %	Andel, %	Kredit- avtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %
2006	619,9	2,84	49,0	-	-	
2008	130,0	3,10	10,2	-	-	
2009	130,0	3,38	10,2	-	-	
2010	130,0	3,55	10,2	387,4	387,4	30,5
2011	130,0	3,70	10,2	559,8	476,9	37,6
2012	130,0	3,79	10,2	405,6	405,6	31,9
<b>Summa</b>	<b>1 269,9</b>	<b>3,48</b>	<b>100,0</b>	<b>1 352,8</b>	<b>1 269,9</b>	<b>100,0</b>

### Catena aktien

Catena aktien är sedan den 26 april noterad på Stockholmsbörsens O-lista. Senast betalt 30 juni 2006 var 89,75 kr, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 038 mkr. Per 30 juni 2006 var antalet aktier i Catena 11 564 500 fördelade på 20 990 ägare.

Aktieägare per 30 juni 2006	Antal aktier	Röster (%)
Investment AB Öresund	1 400 968	12,1
Robur fonder	951 135	8,2
Catella fonder	759 500	6,6
HQ fonder	622 862	5,4
SOFA	436 800	3,8
SEB fonder	421 750	3,6
Capital Group fonder	392 500	3,4
RAM One fond	316 600	2,7
Ohlin Astrid	300 000	2,6
Qviberg Mats med fam	254 330	2,2
<b>Summa 10 största</b>	<b>5 856 445</b>	<b>50,6</b>
Övriga	5 708 055	49,4
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0</b>

Källa: SIS Ägarservice AB

### Finansiella mål

Catena skall över en konjunkturcykel uppvisa en:

- Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan<sup>1</sup> med minst 5 procentenheter.
- Räntetäckningsgrad som ej understiger 1,75.
- Soliditet om normalt lägst 25 och högst 35 procent.

### Utdelningspolicy

Catenas utdelningen skall långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.<sup>2</sup>

### Sammanfattning av strategi och inriktning

Catena skall:

- Aktivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på att stimulera långvariga kundrelationer genom att erbjuda attraktiva lokaler i nära samarbete med Catenas hyresgäster.
- Förvärva handelsfastigheter med bra förutsättningar för god långsiktig värdetillväxt och stabila intäkter.

- Aktivt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk.
- Avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsade.

### ORGANISATION

#### Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i en koncern med tre helägda dotterbolag, ett svenskt, ett norsk och ett danskt. Det norska och det danska bolagen äger de norska respektive danska fastigheterna. Det svenska dotterbolaget står i sin tur i koncernförhållande med 15 bolag som äger koncernens svenska fastighetsbestånd. Därutöver finns två svenska bolag som är vilande.

#### Operativ struktur

Catenas organisation utgörs primärt av funktionerna Förvaltning och Affärsutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation. Koncernledningen består av VD, finanschef och ekonomichef. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt informationsfrågor.

#### Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 13 personer (12) varav 2 kvinnor (2). Merparten av de anställda tjänstgör vid Catenas huvudkontor i Göteborg.

#### Förvaltning

Förvaltningen är anpassad efter fastigheternas geografiska läge med en ansvarig förvaltningschef per region. Utöver förvaltningscheferna finns det en fastighetstekniker per region (Öresundsregionen undantaget). Catena lägger även ut fastighetsskötsel på entreprenad.

#### Affärsutveckling

Funktionen Affärsutveckling hanterar projekt och utveckling samt de transaktioner som Catena genomför. Projekt och Utveckling hanterar ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar. Transaktioner ansvarar för koncernens samtliga köp och försäljningar av fastigheter.

<sup>1)</sup> Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

<sup>2)</sup> Förvaltningsresultat belastat med 28 procent schablonskatt.

## MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag. Periodens resultat före skatt uppgick till -6,5 mkr (-2,1). Av resultatet avser -11,2 mkr (0,0) kostnader för bolagets börsintroduktion. Bolagets omsättning, som i huvudsak utgörs av hyresintäkter 0,13 mkr (0,13) och koncerninterna tjänster 10,7 mkr (9,8), uppgick för perioden till 10,8 mkr (9,9). Nettoinvesteringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,5 mkr (0,0). Bolaget har under perioden mottagit ett aktieägartillskott på 60,0 mkr (0,0), vilket redovisats direkt mot eget kapital.

## Redovisningsprinciper

Catena följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Hyresavtal har träffats med Bilia om uthyrning av resterande ytor i koncernens fastighet i Drammen. Årshyran för det nya kontraktet uppgår till SEK 866 000.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## KALENDARIUM

Delårsrapport jan-sep 2006	9 nov 2006
Bokslutskommuniké 2006	8 feb 2007

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

VD Peter Hallgren eller CFO Rune Jonsson på telefon 031-760 09 30

Göteborg den 17 augusti 2006

**Catena AB (publ)**

*Styrelsen*

## Stora Frösunda 2, Haga Norra, Solna

Entré till Renaultförsäljning



## Resultaträkningar, koncernen

mkr	Utfall 2006 apr-juni	Proforma 2005 apr-juni	Utfall 2006 jan-juni	Proforma 2005 jan-juni	Proforma 2005 jan-dec
Hysesintäkter	44,0	42,1	88,1	84,4	170,3
Driftkostnader	-0,8	-0,1	-1,4	-0,4	-1,7
Reparations- och underhållskostnader	-1,5	-2,2	-4,6	-4,3	-12,0
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-2,8	-2,8	-5,5
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,4	-1,0	-0,8	-1,8
Fastighetsadministration	-1,8	-1,7	-3,6	-3,4	-6,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>37,9</b>	<b>36,3</b>	<b>74,7</b>	<b>72,7</b>	<b>142,6</b>
Övriga rörelseintäkter	1,6	-	2,7	-	-
Övriga rörelsekostnader	-0,9	-	-1,7	-	-
Central administration	-5,8	-4,1	-17,7	-8,1	-16,2
Finansnetto	-6,0	-10,2	-15,2	-20,3	-39,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>26,8</b>	<b>22,0</b>	<b>42,8</b>	<b>44,3</b>	<b>86,6</b>
<b>Värdetförändringar</b>					
Fastigheter, orealiserade	7,9	85,6	59,4	170,9	340,0
Finansiella derivat, orealiserade	7,5	-	7,5	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>42,2</b>	<b>107,6</b>	<b>109,7</b>	<b>215,2</b>	<b>426,6</b>
Aktuell skatt	-5,1	-4,8	-9,0	-9,6	-18,4
Uppskjuten skatt	-5,1	-25,4	-19,8	-50,8	-101,1
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>32,0</b>	<b>77,4</b>	<b>80,9</b>	<b>154,8</b>	<b>307,1</b>
Resultat per aktie	2,77	6,69	6,99	13,39	26,56
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1</sup>	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565

1) Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Information per segment

mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar	
	2006 jan-juni	Proforma 2005 jan-juni	2006 jan-juni	Proforma 2005 jan-juni	2006 30 juni	Proforma 2005 30 juni	2006 jan-juni	Proforma 2005 jan-juni
Stockholm- och Mälardalsregionen	32,6	32,7	26,3	27,2	845	764	11,5	16,7
Västra Götalandsregionen	22,8	21,5	19,6	18,9	507	433	4,6	2,3
Öresundsregionen	19,1	17,2	16,4	14,8	426	353	6,9	3,5
Osloregionen	13,6	12,9	12,3	11,9	317	273	0,8	0,4
<b>Totalt</b>	<b>88,1</b>	<b>84,4</b>	<b>74,7</b>	<b>72,7</b>	<b>2 095</b>	<b>1 822</b>	<b>23,8</b>	<b>22,9</b>



## Balansräkningar, koncernen

mkr	Utfall 30 juni 2006	Proforma 30 juni 2005	Utfall 31 december 2005	Proforma 31 december 2005
<b>Tillgångar</b>				
Fastigheter	2 095	1 822	2 016	2 016
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	8	8	8
Finansiella anläggningstillgångar	8	4	4	3
Omsättningstillgångar	4	25	25	25
Likvida medel	70	73	0	73
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 186</b>	<b>1 932</b>	<b>2 053</b>	<b>2 125</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Eget kapital	667	434	530	583
Avsättningar	158	89	140	139
Räntebärande skulder	1 270	1 362	1 336	1 356
Ej räntebärande skulder	91	47	47	47
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 186</b>	<b>1 932</b>	<b>2 053</b>	<b>2 125</b>

## Förändringar i eget kapital

mkr	Utfall 2006 jan-juni	Proforma 2005 jan-juni	Utfall 2005 jan-dec
Ingående eget kapital	530	277	60
Justering för ändrad redovisningsprincip	-	-	-1
Förändring av säkringsreserv	-1	-	1
Förändring av omräkningsreserv	-3	2	-5
Koncernbidrag	-	-	-44
Skatt på koncernbidrag	-	-	12
Aktieägartillskott	60	-	502
Periodens resultat	81	155	5
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>667</b>	<b>434</b>	<b>530</b>

Under perioden har fondemission skett genom utgivande av 8 838 nya aktier samt aktiesplit med relation 500:22. Det totala antalet aktier uppgår därefter till 11 564 500.

## Kassaflödesanalyser, koncernen

mkr	Utfall 2006 jan-juni	Proforma 2005 jan-juni	Proforma 2005 jan-dec
Förvaltningsresultat	43	44	87
Just post som ej ingår i kassaflödet	-2	-	-
Förändring rörelsekapital	65	-	-
Betald skatt	-	-9	-18
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>106</b>	<b>35</b>	<b>69</b>
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-4	-	-
Förändring materiella anläggningstillgångar	-25	-23	-48
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29</b>	<b>-23</b>	<b>-48</b>
Aktieägartillskott	60	-	-
Förändring räntebärande skulder	-67	-12	-21
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7</b>	<b>-12</b>	<b>-21</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid periodens början	0	73	73
Likvida medel vid periodens slut	70	73	73

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2006 jan-juni	Proforma 2005 jan-juni	Proforma 2005 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital	27,0%	87,1%	71,4%
Avkastning på totalt kapital	12,3%	25,7%	24,2%
Soliditet	30,5%	22,5%	27,4%
Räntetäckningsgrad resultat före skatt, ggr	6,4	11,2	11,4
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	3,1	3,1	3,1
Belåningsgrad fastigheter	60,6%	74,8%	67,3%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	3,1	2,3
<b>Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	6,99	13,39	26,56
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	9,48	18,61	36,89
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	2,66	2,76	5,39
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	3,70	3,83	7,49
Eget kapital per aktie, kr	57,68	37,53	50,41
Utdelning per aktie, kr	-	-	-
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 095	1 822	2 016
Direktavkastning	7,1%	8,0%	7,1%
Uthyrbar yta, kvm	252 118	252 118	252 118
Hysesintäkter, kr per kvm	699	670	675
Driftsöverskott, kr per kvm	592	577	566
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,8%	98,6%	98,6%
Överskottsgrad	84,8%	86,1%	83,7%
<b>Medarbetare</b>			
Antal anställda vid periodens slut	13	12	12

## PRINCIPER FÖR PROFORMAREDOVISNINGENS UPPRÄTTANDE

Eftersom koncernen bildades 1 december 2005 finns ingen jämförelse avseende föregående verksamhetsår. För att ge jämförande information, har proformaredovisning upprättats för dessa perioder enligt de principer som beskrivs nedan.

För att visa den ekonomiska utvecklingen för koncernens fastighetsbestånd per 30 juni 2006 lämnas en proformaredovisning. I proformaredovisningen redovisas inte förvärv eller avyttringar under proformaperioden. Proformaredovisningen visar utfallet av de fastigheter som koncernen äger per 30 juni 2006 som om de hade ägts per 1 januari 2005. Proformaredovisningen har baserats på och upprättats enligt principerna som gäller enligt International Financial Reporting Standards (IFRS).

### Resultaträkningar

Proformaresultaträkningen för 2005 är baserade på historik för det fastighetsbestånd som ingår i koncernen per 30 juni 2006. Härvid har hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld i allt väsentligt baserats på verkliga utfall. För byggnader som nyproducerats och fastigheter som förvärvats från andra än koncernbolag under 2005 har tillgången till historiska uppgifter varit begränsad. I det fall helårsutfall saknats har justering skett utifrån bedömt helårsutfall 2005 avseende hyresintäkter och fastighetskostnader.

Kostnader för central administration utgörs av kalkylerade kostnader för central administration för 2006 för den nya koncernen. Bedömda kostnader baserar sig på att bolaget kommer att verka som ett oberoende börsnoterat bolag. Den kalkylerade helårskostnaden periodiseras jämnt över fyra kvartal för 2005.

Orealiserade värdeförändringar utgörs av skillnaden i fastigheternas bokförda värde mellan åren 2004 och 2005, justerat för 2005 genomförda investeringar. Underlaget för fastigheternas bokförda värde utgörs av bedömda marknadsvärden som gjorts per utgången av respektive år. Skillnaden mellan de bedömda värdena har periodiserats jämnt över fyra kvartal för 2005.

Räntekostnader har beräknats utifrån koncernens aktuella räntebärande skuld per 31 december 2005. Räntekostnaden per kvartal har utifrån aktuell marknadsränta vid ingången av respektive kvartal avseende den andel av låneportföljen som varit föremål för ränteomsättning.

Skatt har i proformaredovisningen delats upp på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån årets skattemässiga resultat, vilket belastats med skattemässiga avskrivningar om 4,0 procent på det bedömda skattemässiga avskrivningsunderlaget per 30 juni 2005, vilket under proforma perioden justerats för gjorda investeringar. Uppskjuten skatt utgörs av skillnaden mellan 28 procent på det redovisade proforma resultatet före skatt och aktuella skatt. Den totala redovisade skattekostnaden proforma uppgår till 28 procent av resultatet efter finansiella poster.

### Balansräkningar

Balansräkningen för koncernen per 30 juni 2005 proforma har baserats på bedömt marknadsvärde vid den tidpunkten. Detta marknadsvärde har sin grund i den värdering som gjorts av Forum Fastighetsekonomi och dess samarbetspartner och som utgjort underlag till bolagets förvärv av bolag från Bilia AB och dess dotterföretag. Värdetidpunkt vid denna värdering har varit 1 december 2005 dvs. den dag som tillträde skedde till aktierna vid ovan nämnda förvärv.

Proforma balansräkningen per 30 juni 2005 har justerats för bedömt fastighetsvärde per detta datum. Eget kapital har redovisats efter justering för bedömt proforma resultat under första kvartalet 2005. Avsättningar har justerats för uppskjuten skatt under perioden. Räntebärande skulder har justerats för likviditetsöverskott. Övriga balansposter har antagits konstanta under proforma perioden.

### Kassaflödesanalyser

I kassaflödesanalysen har inga antaganden om förändring av rörelsekapital eller utdelning gjorts. Det som i proforma redovisningens kassaflödesanalys redovisas som investeringar avser samtliga investeringar i fastighetsbeståndet exklusive investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv.

**DEFINITIONER****AKTIERELATERADE****Genomsnittligt antal aktier**

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

**Eget kapital per aktie**

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

**Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie**

Periodens resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt antal aktier.

**Periodens resultat före skatt per aktie**

Periodens resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt antal aktier.

**Periodens resultat per aktie**

Periodens resultat dividerat med genomsnittlig antal aktier.

**FASTIGHETSRELATERADE****Antal fastigheter**

Totalt antal fastighetsobjekt Catena AB äger per 30 juni 2006.

**Direktavkastning**

Driftsöverskott på årsbasis i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

**Driftsöverskott per kvm**

Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

**Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

**Fastigheternas bokförda värde**

Bokfört värde för byggnader, mark, pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier.

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader består av driftkostnader, reparations- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt fastighetsadministration.

**Hysesintäkter per kvm**

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

**Hyresvärde**

Verkliga hyresintäkter samt av Catena bedömda potentiella hyresintäkter för vakanta lokaler.

**Uthyrbar yta**

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

**Överskottsgrad**

Driftöverskott i procent av hyresintäkter .

**FINANSIELLA****Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital**

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

**Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

**Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

**Soliditet**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Siffror i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningar genomförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

**CATENA AB (publ)**

Org.nr: 556294-1715  
Besöksadress: Lilla Bommen 6  
Box 262  
401 24 Göteborg  
Tel: +46 31 760 09 30  
Fax: +46 31 700 89 88  
[www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

**Västra Götalandsregionen**

Besöksadress: Lilla Bommen 6  
Box 262  
401 24 Göteborg  
Tel: +46 31 760 09 30  
Fax: +46 31 700 89 88

**Stockholm- och Mälardalsregionen**

Frösundaleden 4  
169 70 Solna  
Tel: +46 31 760 09 30  
Fax: +46 8 734 90 09

**Öresundsregionen**

Besöksadress: Agnesfridsvägen 121  
Box 21007  
200 21 Malmö  
Tel: +46 31 760 09 30  
Fax: +46 40 671 03 30

**Osloregionen**

Besöksadress: Økernv 115  
Postboks 193 Økern  
0510 Oslo  
Tel: +47 22 65 55 05  
Fax: +47 22 64 76 10