

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2006

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 131,8 mkr (127,7 proforma motsvarande period 2005).
- **Periodens förvaltningsresultat** exklusive börsintroduktionskostnader uppgick till 81,4 mkr (66,6 proforma), motsvarande 7,04 kr per aktie (5,76 proforma). Periodens förvaltningsresultat inklusive börsintroduktionskostnader på 10,6 mkr uppgick till 70,8 mkr (66,6 proforma), motsvarande 6,12 kr per aktie (5,76 proforma).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 195,1 mkr (322,7 proforma). I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument med 124,3 mkr (256,1 proforma) samt kostnader för börsintroduktion med 10,6 mkr (0,0 proforma).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 143,4 mkr (232,1 proforma) motsvarande 12,40 kr per aktie (20,07 proforma).
- **Aktieägartillskott** har erhållits under perioden med 60,0 mkr.

VD PETER HALLGREN KOMMENTERAR:

”Värdet på Catenas fastigheter fortsatte att öka under tredje kvartalet. Uppgången beror framförallt på en stark marknad för handelsfastigheter i Norge. Sammantaget ökade värdet på Catenas fastigheter under årets nio första månader med 119,6 miljoner kronor.”

”Under kvartalet har vi fortsatt att öka vår uthyrning. Här har vårt kunnande inom handel spelat en central roll i relationen till vår hyresgäst i Värnhem – som är ett outletföretag för kläder. Kunden har tecknat avtal om att hyra ytterligare 1 050 kvadratmeter.”

”Investeringen i befintliga fastigheter för våra hyresgästers räkning fortlöper enligt plan. Under rapportperioden har fattats beslut om investeringar på totalt 57,1 MSEK.”

”Vi fortsätter att leta intressanta möjligheter att förvärva handelsfastigheter. Under kvartalet beslutade vi att utnyttja vår option att förvärva ytterligare en välbelägen fastighet i Sisjön, Mölndals kommun. I fastigheten – som köps för 64 miljoner kronor och är på 5 000 kvadratmeter – har Catenas hyresgäst Bilja Fordon sedan tidigare sin försäljning av Ford.”



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. Vi ser inte heller några tecken på avmattning. Varken de genomförda eller aviserade räntehöjningarna har haft någon påverkan på prisutvecklingen för handelsfastigheter. På investerarsidan kan noteras att av de förvärv som genomförs är det alltför köpare med handelskompetens som kommer in på marknaden. Drivkraften är att med sitt kunnande tillföra innehåll och värden till fastigheterna.

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 131,8 mkr (127,7) och avser i huvudsak hyresintäkter från Biliakoncernen. Ökningen av hyresintäkter förklaras främst av indexuppräknings, att nya långsiktiga hyresavtal har tecknats med Bilia samt ökade hyresintäkter från hyresgästpassningar. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 (98,7) procent per den 30 september 2006. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 2,1 mkr.

Tyr 2, Värnhem, Malmö

Märkesoutlet - vår nya hyresgäst



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 19,1 mkr (19,1). Av fastighetskostnader har driftkostnaderna ökat med 0,6 mkr. Skillnaden avseende driftkostnader gäller i huvudsak vakanta lokaler i Norge. Reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 1,1 mkr jämfört med föregående år. Dessa har i Sverige varit lägre under denna period än under motsvarande period föregående år.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 112,7 mkr (108,6).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter utgörs av hyresintäkter avseende inhyrda lokaler från externa fastighetsägare om 2,7 mkr (-), och konsultarvode om 1,0 mkr (-).

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för ovan nämnda inhyrda lokaler om 2,6 mkr (-).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 19,2 mkr (12,1). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. I beloppet ingår kostnader för börsintroduktion om 10,6 mkr (-).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -23,8 mkr (-29,9). I periodens finansnetto ingår realiserade kursvinster om 2,3 mkr (-) samt orealiserade kursvinster om 6,1 (-). De minskade kostnaderna för finansiering förklaras främst av ovan nämnda kursdifferenser.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet exklusive kostnader för börsintroduktionen uppgick till 81,4 mkr (66,6). Förvaltningsresultatet inklusive kostnader för börsintroduktion om 10,6 mkr uppgick till 70,8 mkr (66,6).

Värdeförändringar

Förändring av fastigheternas redovisade värde

mkr	2006 jan-sep	Proforma 2005 jan-sep
Bokfört värde vid ingången av perioden	2 016	1 628
Värdeförändringar	120	256
Investeringar i befintligt bestånd	31	35
Valutaeffekt	-11	0
Bokfört värde vid utgången av perioden	2 156	1 919

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -13,5 mkr (-14,4) och uppskjuten skatt till -38,2 mkr (-76,2). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar. Catena har inga outnyttjade underskottsavdrag.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 143,4 mkr (232,1).

FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm- och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Oslo-regionen. Fastighetsbeståndet per 30 september 2006 bestod av 34 fastigheter, varav 6 innehades med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 252 090 kvm. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 156 mkr, vilket motsvarade fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 179,2 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 177,1 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 procent.

Investeringar i fastigheter

Under perioden har investeringar gjorts i befintliga fastigheter med 31,4 mkr. Beloppet avser i huvudsak utgifter för pantbrevsuttag och hyresgästanpassningar, varav pantbrevsuttag utgör 16,5 mkr.

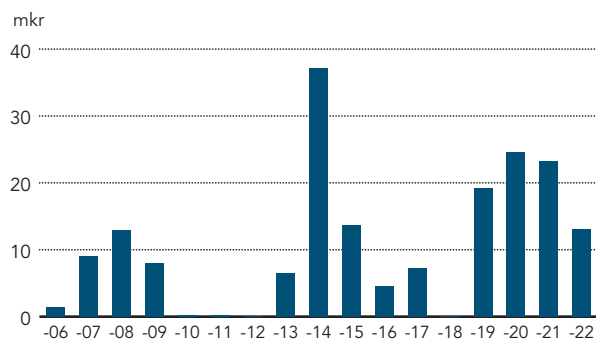
Förvärv och försäljningar av fastigheter

Koncernen har inte genomfört några förvärv eller försäljningar under rapportperioden.

Fastighetsbeståndet per 30 september 2006 - segmentsinformation

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

Förfallostruktur hyresavtal per 1 oktober 2006 ¹⁾



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Fastighetsbeståndet per 30 september 2006 - segmentsinformation

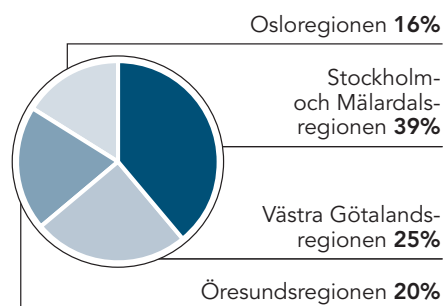
Segment	Antal Fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Bokfört värde		Hyresvärde ¹⁾		Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter ²⁾ mkr	Driftsöverskott ³⁾ mkr	Direktavkastning %	Överskottsgrad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Stockholm- och Mälardalsregionen	11	100 237	848	8 460	66,8	666	98,2	65,6	51,9	6,1	79,1
Västra Götalandsregionen	12	69 307	529	7 633	45,8	661	100,0	45,8	39,1	7,4	85,4
Öresundsregionen	7	53 151	430	8 090	39,6	745	97,7	38,7	33,6	7,8	86,9
Osloregionen	4	29 395	349	11 873	27,0	919	100,0	27,0	24,8	7,1	91,9
Totalt	34	252 090	2 156	8 553	179,2	711	98,8	177,1	149,4	6,9	84,4

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

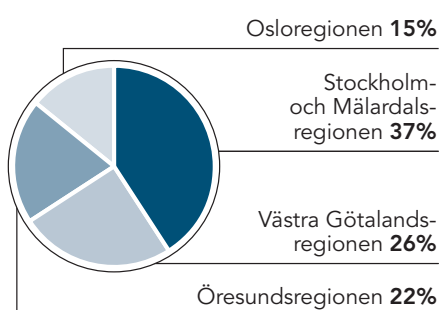
2) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2006.

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

Bokfört värde per region per 30 sep 2006



Hyresvärde per region per 1 okt 2006



Skår 57:13, Almedal, Göteborg

Almedal – en centralt belägen serviceanläggning i Göteborg.

**FINANSIERING****Eget kapital**

Eget kapital per 30 september 2006 uppgick till 722 mkr (512) och soliditeten till 32,0 (25,2) procent. Soliditeten skall långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank samt korta placeringar, uppgick per 30 september 2006 till 79,2 mkr (-). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 mkr (-) samt bindande, ej utnyttjade kreditlöften om 80,0 mkr (-). Proforma per 30 september 2005 uppgick likvida medel till 73 mkr.

Räntebärande skulder

Per den 30 september 2006 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 346 mkr, varav 1 266 mkr hade utnyttjats. Dessa krediter togs upp den 20 april 2006.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 1 266 mkr (1 355). Den genomsnittliga återstående

kreditbindningstiden uppgick per 30 september 2006 till 4,6 år (-). Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 september 2006 uppgick till 1,85 år (-). Denna räntebindningstid har uppnåtts genom att utestående lån med kort räntebindning har förlängts genom swapavtal. Den genomsnittliga räntan per den 30 september 2006 uppgick till 3,59 % (-).

Ränte- och låneförfallstruktur per 30 september 2006

Förfall, år	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebe- lopp, mkr	Snitt- ränta, %	Andel, %	Kredit- avtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %
2006	615,8	3,16	48,5	-	-	
2008	130,0	3,10	10,3	-	-	
2009	130,0	3,38	10,3	-	-	
2010	130,0	3,55	10,3	387,8	387,8	30,6
2011	130,0	3,70	10,3	552,4	472,4	37,4
2012	130,0	3,79	10,3	405,6	405,6	32,0
Summa	1 265,8	3,59	100,0	1 345,8	1 265,8	100,0

Catena-aktien

Catena-aktien är sedan den 26 april noterad på Stockholmsbörsen. Senast betalt 29 september 2006 var 94,50 kr, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 093 mkr. Per 29 september 2006 var antalet aktier i Catena 11 564 500 fördelade på 20 544 aktieägare.

Aktieägare per 29 september 2006	Antal aktier	Röster (%)
Investment AB Öresund	1 400 968	12,1
Robur fonder	982 485	8,5
Catella fonder	925 200	8,0
HQ fonder	735 010	6,4
SSB CL OMNIBUS AC OM07	432 070	3,7
RAM One fond	380 000	3,3
Arne Bergström	310 000	2,7
Astrid Ohlin	300 000	2,6
SOFA	295 200	2,6
SEB Fonder	247 750	2,1
Totalt tio största aktieägare	6 008 683	52,0
Övriga aktieägare	5 555 817	48,0
Totalt	11 564 500	100,0

Finansiella mål

Catena skall över en konjunkturcykel uppvisa en:

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

Utdelningspolicy

Catenas utdelning skall långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.²

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. De norska och 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.

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

²) 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 -12,1 mkr (-3,0). Av resultatet avsåg -10,6 mkr (0,0) kostnader för bolagets börsintroduktion. Bolagets omsättning, som i huvudsak utgjordes av hyresintäkter 0,2 mkr (0,2) och koncerninterna tjänster 16,2 mkr (15,1), uppgick för perioden till 16,4 mkr (15,3). Nettoinvesteringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till 1,7 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.

VALBEREDNING

På årstämman den 1 mars 2006 beslutades att bolagets valberedning skall bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna.

I enlighet med av årstämman fastställda instruktioner till valberedningen har följande ledamöter utsetts att ingå i Catenas valberedning: Stefan Dahlbo, Investment AB Öresund, Hans Hedström, HQ Fonder, Åsa Nisell, Robur samt Ulf Strömsten, Catella.

Till valberedningens ordförande har utsetts Stefan Dahlbo.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Fastigheten Trombonen 3 i Sisjön, Mölndals kommun har förvärvats per den 1 november 2006 genom utnyttjade av Catenas optionsavtal med Skandrenting AB. Förvärvet har skett i bolagsform.

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2006

Årstämma

8 feb 2007

23 april 2007

Trombonen 3, Sisjön, Mölndal

Bilia Fordon – återförsäljare för Ford



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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA
VD Peter Hallgren eller CFO Rune Jonsson på telefon
031-760 09 30

Göteborg den 9 november 2006

Catena AB (publ)

Styrelsen

Resultaträkningar, koncernen

mkr	Utfall 2006 juli-sep	Proforma 2005 juli-sep	Utfall 2006 jan-sep	Proforma 2005 jan-sep	Proforma 2005 jan-dec
Hysesintäkter	43,7	43,3	131,8	127,7	170,3
Driftkostnader	-0,2	-0,6	-1,6	-1,0	-1,7
Reparations- och underhållskostnader	-1,8	-3,2	-6,4	-7,5	-12,0
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-4,2	-4,2	-5,5
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,5	-1,5	-1,3	-1,8
Fastighetsadministration	-1,8	-1,7	-5,4	-5,1	-6,7
Driftsöverskott	38,0	35,9	112,7	108,6	142,6
Övriga rörelseintäkter	1,0	-	3,7	-	-
Övriga rörelsekostnader	-0,9	-	-2,6	-	-
Central administration	-1,5	-4,0	-19,2	-12,1	-16,2
Finansnetto	-8,6	-9,6	-23,8	-29,9	-39,8
Förvaltningsresultat	28,0	22,3	70,8	66,6	86,6
Värdoförändringar					
Fastigheter, orealiserade	60,2	85,2	119,6	256,1	340,0
Finansiella derivat, orealiserade	-2,8	-	4,7	-	-
Resultat före skatt	85,4	107,5	195,1	322,7	426,6
Aktuell skatt	-4,5	-4,8	-13,5	-14,4	-18,4
Uppskjuten skatt	-18,4	-25,4	-38,2	-76,2	-101,1
Periodens resultat efter skatt	62,5	77,3	143,4	232,1	307,1
Resultat per aktie	5,40	6,68	12,40	20,07	26,56
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	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-sep	Proforma 2005 jan-sep	2006 jan-sep	Proforma 2005 jan-sep	2006 30 sep	Profoma 2005 30 sep	2006 jan-sep	Proforma 2005 jan-sep
Stockholm- och Mälardalsregionen	48,6	49,3	39,5	40,2	848	795	13,7	25,1
Västra Götalandsregionen	34,2	32,5	29,5	28,0	529	467	10,9	3,5
Öresundsregionen	28,7	26,4	24,9	23,0	430	379	6,0	5,2
Osloregionen	20,3	19,5	18,8	17,4	349	278	0,8	0,9
Totalt	131,8	127,7	112,7	108,6	2 156	1 919	31,4	34,7

Balansräkningar, koncernen

mkr	Utfall 30 sep 2006	Proforma 30 sep 2005	Utfall 31 december 2005	Proforma 31 december 2005
Tillgångar				
Fastigheter	2 156	1 919	2 016	2 016
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	8	8	8
Finansiella anläggningstillgångar	6	4	4	3
Omsättningstillgångar	5	25	25	25
Likvida medel	79	73	0	73
Summa tillgångar	2 254	2 029	2 053	2 125
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	722	512	530	583
Avsättningar	175	115	140	139
Räntebärande skulder	1 266	1 355	1 336	1 356
Ej räntebärande skulder	91	47	47	47
Summa eget kapital och skulder	2 254	2 029	2 053	2 125

Förändringar i eget kapital

mkr	Utfall 2006 jan-sep	Proforma 2005 jan-sep	Utfall 2005 jan-dec
Ingående eget kapital	530	277	60
Justering för ändrad redovisningsprincip	-	-	-1
Förändring av säkringsreserv	-	-	1
Förändring av omräkningsreserv	-11	3	-5
Koncernbidrag	-	-	-44
Skatt på koncernbidrag	-	-	12
Aktieägartillskott	60	-	502
Periodens resultat	143	232	5
Utgående eget kapital	722	512	530

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-sep	Proforma 2005 jan-sep	Proforma 2005 jan-dec
Förvaltningsresultat	71	67	87
Just post som ej ingår i kassaflödet	2	0	0
Förändring rörelsekapital	54	0	0
Betald skatt	-4	-14	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123	53	69
Förändring finansiella anläggningstillgångar	2	0	0
Förändring materiella anläggningstillgångar	-35	-35	-48
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33	-35	-48
Aktieägartillskott	60	0	0
Förändring räntebärande skulder	-71	-18	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11	-18	-21
Periodens kassaflöde	79	0	0
Likvida medel vid periodens början	0	73	73
Likvida medel vid periodens slut	79	73	73

Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2006 jan-sep	Proforma 2005 jan-sep	Proforma 2005 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital ,%	30,5	78,4	71,4
Avkastning på totalt kapital ,%	14,1	25,0	24,2
Soliditet ,%	32,0	25,2	27,4
Räntetäckningsgrad resultat före skatt, ggr	7,0	11,4	11,4
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	3,2	3,2	3,1
Belåningsgrad fastigheter. ,%	58,7	70,6	67,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,6	2,3
Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)			
Periodens resultat per aktie, kr	12,40	20,07	26,56
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	16,87	27,90	36,89
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	4,41	4,15	5,39
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	6,12	5,76	7,49
Eget kapital per aktie, kr	62,43	44,27	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
Fastighetsrelaterade			
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 156	1 919	2 016
Direktavkastning ,%	7,0%	7,5%	7,1%
Uthyrbar yta, kvm	252 090	252 118	252 118
Hysesintäkter, kr per kvm	697	675	675
Driftsöverskott, kr per kvm	596	574	566
Ekonomisk uthyrningsgrad ,%	98,8	98,7	98,6
Överskottsgrad ,%	85,5	85,0	83,7
Medarbetare			
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 september 2005 lämnas en proformaredovisning. I proformaredovisningen redovisas inte förvärv eller avyttringar under proformaperioden. Proformaredovisningen visar utfallet av de fastigheter som koncernen äger per 31 december 2005 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 31 december 2005. 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 2005 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 september 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 september 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 september 2005 har justerats för bedömt fastighetsvärde per detta datum. Eget kapital har redovisats efter justering för bedömt proforma resultat under tredje 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 som Catena äger.

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

Hyresintäkter 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.

Hyresintäkter per kvm

Hyresintäkter 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

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel: +46 31 760 09 30

Fax: +46 31 700 89 88

www.catenafastigheter.se

Västra Götalandsregionen

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

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

Box 21007

200 21 Malmö

Besöksadress: Agnesfridsvägen 121

Tel: +46 31 760 09 30

Fax: +46 40 671 03 30

Osloregionen

Postboks 193 Økern

0510 Oslo

Besöksadress: Økernv 115

Tel: +47 22 65 55 05

Fax: +47 22 64 76 10