

## DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2006

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 44,1 mkr (42,3 proforma motsvarande period 2005).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 16,0 mkr (22,3 proforma), motsvarande 1,38 kr per aktie (1,93 proforma). Kostnader för börsintroduktion ingår i resultatet med -9,4 mkr (0,0). Periodens förvaltningsresultat exkl. dessa kostnader uppgick till 25,4 mkr (22,3 proforma), motsvarande 2,20 kr per aktie (1,93 proforma).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 48,9 mkr (77,4 proforma) motsvarande 4,23 kr per aktie (6,69 proforma).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 67,5 mkr (107,6 proforma). I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter med 51,5 mkr (85,3 proforma) samt kostnader för börsintroduktion med -9,4 mkr (0,0 proforma).
- **Aktieägartillskott** har erhållits under perioden med 53 mkr (0,0 proforma)

### VD PETER HALLGREN:

*”Våra första tre månader har dominerats av förberedelser inför börsintroduktionen. Nu kan vi med full kraft arbeta vidare med ambitionen att förvärva ytterligare handelsfastigheter, främst i de tillväxtregioner där vi är etablerade.”*

*”Vi noterar att intresset kring handelsfastigheter är fortsatt stort, speciellt från utländska investerare. Glädjande är att handeln fortsätter att utvecklas starkt på de marknader där Catena är verksamt.”*

*”Värdet på våra fastigheter har ökat med 51,5 miljoner kronor under första kvartalet. Värdeförändringen beror till största delen på investerares sänkta avkastningskrav, framförallt för våra fastigheter i Osloregionen. Fastigheterna har värderats av oberoende värderingsmän.”*



**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.



## BAKGRUND OCH KONCERNENS BILDANDE

Catena AB (publ), ("Bolaget") var ett helägt dotterbolag till det börsnoterade bolaget Bilia AB.

Styrelsen för Bilia beslutade att föreslå årsstämman (ordinarie bolagsstämma) den 19 april 2006 att det av Bilia innehavda fastighetsbeståndet i Norden delas ut till aktieägarna och noteras under namnet Catena AB.

Catena i sin nuvarande utformning bildades formellt den 1 december 2005. Bildandet skedde genom att den blivande Koncernens moderbolag, Catena, förvärvade tre bolag från Biliakoncernen till en köpeskilling motsvarande det externt bedömda marknadsvärdet per 1 december 2005. Förvärvet finansierades med säljarreverser.

### 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.

### 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.

## MARKNADSKOMMENTAR

Catena äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter. Idag används lokalerna i första hand för bilförsäljning och därmed förenlig verksamhet. Andra handelsverksamheter utgör en alternativ användning. Utvecklingen av fastighetsbeståndet är till stor del beroende av utvecklingen inom handeln, då utbud och efterfrågan på handelslokaler huvudsakligen påverkas av handelsomsättning och hushållens konsumtionsvanor. Handeln har under de senaste åren haft en positiv utveckling där antalet butiker, köpcentra och externhandelsområden ökat. Den ökade handeln har delvis givits stöd av låga räntor och stigande disponibla inkomster. Detta ger Catena goda möjligheter till att utveckla sin fastighetsverksamhet. Intresset för handelsfastigheter har ökat markant, speciellt har utländska investerare visat stort intresse för denna typ av fastigheter. Koncernen har en uthyrningsgrad på 98,0 procent per 31 mars 2006. Bolaget bedömer att det råder en fortsatt god efterfrågan på lokalytor inom bolagets marknadssegment handelsfastigheter och därmed en fortsatt hög uthyrningsgrad av koncernens bestånd.

## HANDELNS UTVECKLING

Handeln i Sverige, Norge och Danmark har genomgått och genomgår fortfarande en strukturomvandling. Under den senaste tioårsperioden har antalet etableringar av handelsområden i externa lägen varit stort. Framst i Sverige, men även i Norge och Danmark, växer nya handelsområden utanför städernas kärnor fortfarande fram, så kallade externhandelsområden. Dessa områden karakteriseras huvudsakligen av lättillgänglighet, goda parkeringsmöjligheter och stora butiksytor.

*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 44,1 mkr (42,3) och avser i huvudsak hyresintäkter från Biliakoncernen. Ökningen av hyresintäkter förklaras främst av indexuppräknning, att

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

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

långsiktiga hyresavtal har tecknats samt ökade hyresintäkter från hyresgäst Anpassningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,0 (98,3) procent per den 31 mars 2006. Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 3,5 mkr.

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 7,4 mkr (5,9). Av fastighetskostnader har driftkostnaderna ökat med 0,3 mkr och reparations- och underhållskostnaderna med 1,0 mkr, jämfört med föregående år. Avvikelsen i driftkostnader härrör sig till större delen till fastigheterna i Norge. Reparations- och underhållsarbeten har i Sverige varit mer omfattande under denna period än under motsvarande period föregående år. Kostnadsökningarna är i stort hänförliga till en kallare vinter än normalt.

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 36,7 mkr (36,4).

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter utgörs av koncerninterna hyresintäkter avseende inhyrda lokaler från externa fastighetsägare om 0,8 mkr (-), och koncerninterna konsultarvode om 0,3 mkr (-).

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för ovan nämnda inhyrda lokaler om 0,8 mkr (-).

#### **Central administration**

Kostnaderna för central administration uppgick till 11,9 mkr (4,0). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. I beloppet ingår kostnader för börsintroduktion om 9,4 mkr (-).

#### **Finansnetto**

Periodens finansnetto uppgick till -9,2 mkr (-10,1). De minskade kostnader för finansiering förklaras främst av en

#### **Solna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2**

Stockholm- och Mälardalsregionen



lägre räntesats på interna lån samt mindre räntebärande skuld än motsvarande period föregående år.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d v s periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 16,0 mkr (22,3). I resultatet ingår kostnader för börsintroduktion om -9,4 mkr (-). Förvaltningsresultat exkl. kostnader för börsintroduktion uppgår till 25,4 mkr (proforma 22,3).

### Värdeförändringar

Fastigheterna har redovisats till marknadsvärden. Detta har inneburit att fastigheterna har omvärderats med 51,5 mkr (85,6). Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Värderingen har genomförts av Forum Fastighetsekonomi AB, som i sin tur har anlitat underkonsulter i Danmark (Red Property Advisors) respektive Norge (Adgestein Takst & Eiendomsrådgivning AS). Direktavkastningskravet ligger i intervallet 6,2% – 9,5%. De höjda marknadsvärdena beror huvudsakligen på sänkta avkastningskrav till följd av ett stort intresse för den typ av handelsfastigheter som Catena äger, speciellt i Osloregionen. Samtliga fastigheter besiktigades vid föregående fastighetsvärdering i oktober/november 2005.

#### Förändring av fastigheternas redovisade värde proforma

mkr	2006 jan-mars	Proforma 2005 jan-mars
Bokfört värde ingången av perioden	2 015,9	1 628,0
Värdeförändringar	51,5	85,6
Investeringar i befintligt bestånd	20,8	11,6
Valutaeffekt	0,5	0,0
Bokfört värde utgången av perioden	2 088,7	1 725,2

### Skatt

Aktuell skatt uppgick till -3,9 mkr (-4,8) och uppskjuten skatt till -14,7 mkr (-25,4). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar.

### Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 48,9 mkr (77,4)

### FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm- och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Osloregionen. Fastighetsbeståndet per 31 mars 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 2 089 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet uppgick till 177,3 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 173,8 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,0 procent

### Investeringar i fastigheter

Under perioden har investeringar gjorts i befintliga fastigheter med 20,8 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 31 mars 2006

#### - segmentsinformation

Nedanstående sammanställning baseras på Catenas fastighetsbestånd per 31 mars 2006. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2006. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftsöverskott, utgörs av proforma utfall april – december 2005 samt verkligt utfall jan – mars 2006 för de fastigheter som innehas per 31 mars 2006. Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrendeavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomträttsavtal

**Fastighetsbeståndet per 31 mars 2006 - segmentsinformation**

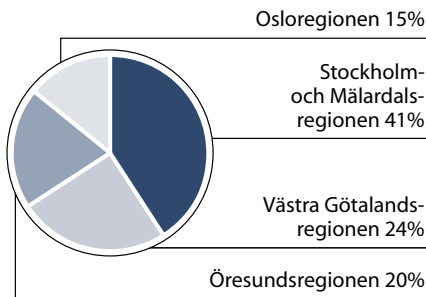
Segment	Antal Fastigheter	Uthyrbar yta kvm	Bokfört värde		Hyresvärde 1)		Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter 2) mkr	Driftsöverskott 3) mkr	Direktavkastning %	Överskottsgrad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Stockholm- och Mälardalsregionen	11	100 277	839	8 367	66,6	664	98,2	65,4	50,9	6,1	77,9
Västra Götaland	12	69 309	503	7 257	45,7	659	100,0	45,7	38,9	7,7	85,1
Öresundsregionen	7	53 137	426	8 017	39,4	741	95,7	37,7	32,8	7,7	86,9
Osloregionen	4	29 395	321	10 920	26,7	908	97,4	26,0	23,0	7,2	88,6
<b>Totalt</b>	<b>34</b>	<b>252 118</b>	<b>2 089</b>	<b>8 286</b>	<b>178,4</b>	<b>708</b>	<b>98,0</b>	<b>174,8</b>	<b>145,6</b>	<b>7,0</b>	<b>83,3</b>

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

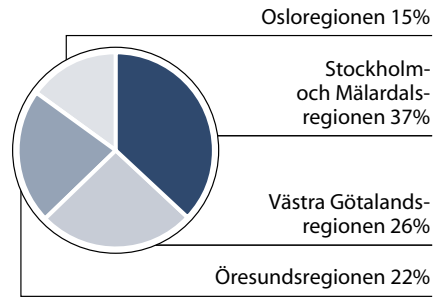
2) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2006

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

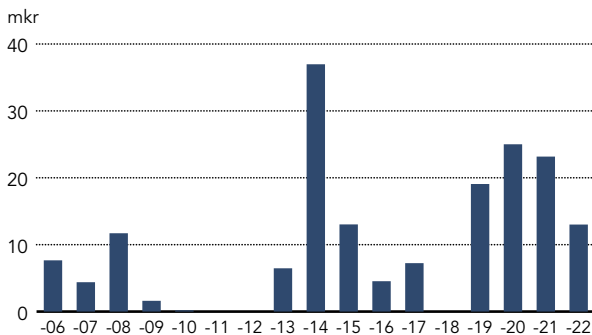
**Bokfört värde per region per 31 mars 2006**



**Hyresvärde per region per 31 mars 2006**



**Förfallostruktur hyresavtal per 1 april 2006<sup>1)</sup>**



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilja.



**Solna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2**  
Stockholm- och Mälardalsregionen

## FINANSIERING

### Eget Kapital

Eget kapital per 31 mars 2006 uppgick till 633 mkr (354 proforma) och soliditeten till 29,8 (19,3 proforma) procent. Eget kapital per 31 december 2005 uppgick till 530 mkr (583 proforma) och soliditeten till 25,8 (27,4 proforma) procent.

### Likviditet

Likvida medel per 31 mars 2006 uppgick till 0 mkr (-). Proforma per 31 december 2005 uppgick likvida medel till 73 mkr, härutöver hade koncernen en outnyttjad checkräkningskredit om 75 mkr. Likvida medel i form av koncernkonto behandlas enligt gängse redovisningspraxis som fordran/skuld till koncernföretag fram till den 20 april 2006.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2006 uppgick till 1 233 mkr (1 370) och utgjordes huvudsakligen av reverser till moderbolag/koncernbolag för förvärv av dotterbolag samt koncernkontokredit. Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,73%. De räntebärande skulderna förföll till betalning den 20 april 2006 då bankfinansiering genom tecknade låneavtal erhöles. Se avsnittet ”väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång”

## 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 14 personer (12) varav 2 kvinnor (2). Merparten av de anställda tjänstgör vid Bolagets 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) samt en projektledare i Stockholm- och Mälardalsregionen. 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.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget Catena AB redovisade för perioden ett resultat före skatt om -18,1 mkr (-0,5). Av resultatet avser -9,4 mkr (0,0) kostnader för bolagets kommande börsintroduktion samt räntekostnader för finansiering av inköp av dotterföretag med -8,3 mkr (0,0). Bolagets omsättning, som i huvudsak utgörs av hyresintäkter 0,06 mkr (0,06) och koncerninterna tjänster 1,2 mkr (4,5), uppgick för perioden till 1,3 mkr (4,6). Förändringen i omsättningen förklaras främst av att hyreskontrakt med externa fastighetsägare har övertagits av Bilia från årsskiftet 2005/06. Nettoinvesteringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,5 mkr (0,0). Bolaget har under perioden erhållit ett aktieägartillskott på 53,0 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.

**Kungälv Skruven 1**  
Västra Götalandsregionen



**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER  
RAPPORTPERIODENS UTGÅNG**

- Den 26 april 2006 noterades Catena på Stockholmsbörsens O-lista.
- Koncernens finansiering har genomförts i enlighet med tecknade låneavtal. Kapitalbindningstiden är 4-6 år. Lånens räntebindningstid har förlängts genom ränteswappar vilket har resulterat i en genomsnittlig räntebindningstid på 2,16 år. Snitträntan för koncernens lån inkl ränteswappar är 3,50%. Checkräkningskredit har erhållits med 75 mkr.
- Aktieägartillskott har erhållits från Bilja med 7 mkr.
- Samtliga finansiella engagemang med Biliakoncernen har lösts.

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

**KALENDARIUM**

Halvårsrapport jan-jun 2006	17 aug 2006
Delårsrapport jan-sep 2006	9 nov 2006
Bokslutskommuniké 2006:	8 feb 2007

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA**

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

Göteborg den 17 maj 2006

**Catena AB (publ)**  
*Styrelsen*

## Resultaträkningar, koncernen

mkr	Utfall	Proforma	Proforma
	2006 jan-mars	2005 jan-mars	2005 jan-dec
Hyresintäkter	44,1	42,3	170,3
Driftkostnader	-0,6	-0,3	-1,7
Reparations- och underhållskostnader	-3,1	-2,1	-12,0
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-5,5
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,4	-1,8
Fastighetsadministration	-1,8	-1,7	-6,7
Driftsöverskott	36,7	36,4	142,6
Övriga rörelseintäkter	1,1	-	-
Övriga rörelsekostnader	-0,8	-	-
Central administration	-11,9	-4,0	-16,2
Finansnetto	-9,2	-10,1	-39,8
Förvaltningsresultat	16,0	22,3	86,6
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade	-	-	-
Fastigheter, orealiserade	51,5	85,3	340,0
Resultat före skatt	67,5	107,6	426,6
Aktuell skatt	-3,9	-4,8	-18,4
Uppskjuten skatt	-14,7	-25,4	-101,1
Periodens resultat efter skatt	48,9	77,4	307,1
Resultat per aktie	4,23	6,69	26,56
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1)</sup>	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565

<sup>1)</sup> Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler

## Information per segment proforma

	Hyresintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar	
	2006	Proforma	2006	Proforma	2006	Proforma	2006	Proforma
	jan-mars	2005 jan-mars	jan-mars	2005 jan-mars	31 mars	31 mars	jan-mars	2005 jan-mars
Stockholm- och Mälardalsregionen	16,3	16,4	12,7	13,5	839	732	11,4	8,4
Västra Götalandsregionen	11,4	10,8	9,8	9,4	503	399	5,3	1,2
Öresundsregionen	9,6	8,7	8,2	7,6	426	328	4,1	1,7
Osloregionen	6,8	6,5	6,1	5,9	321	267	-	0,4
Totalt	44,1	42,4	36,7	36,4	2 089	1 726	20,8	11,7

## Balansräkningar, koncernen

mkr	Utfall 31 mars 2006	Proforma 31 mars 2005	Utfall 31 dec 2005	Proforma 31 dec 2005
<b>Tillgångar</b>				
Fastigheter	2 089	1 725	2 016	2 016
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	8	8	8
Finansiella anläggningstillgångar	1	4	4	3
Omsättningstillgångar	28	25	25	25
Likvida medel	0	73	0	73
Summa tillgångar	2 126	1 835	2 053	2 125
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Eget kapital	633	354	530	583
Avsättningar	154	64	140	139
Räntebärande skulder	1 233	1 370	1 336	1 356
Ej räntebärande skulder	106	47	47	47
Summa eget kapital och skulder	2 126	1 835	2 053	2 125

## Förändring i eget kapital

mkr	jan-mars 2006-03-31	Proforma jan-mars 2005-03-31	jan-dec 2005-03-31
Ingående eget kapital	530	277	60
Justering för ändrad redovisningsprincip	-	-	-1
Förändring av säkringsreserv	-	-	1
Förändring av omräkningsreserv	1	-	-5
Koncernbidrag	-	-	-44
Skatt på koncernbidrag	-	-	12
Aktieägartillskott	53	-	502
Periodens resultat	49	77	5
Utgående eget kapital	633	354	530

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

## Kassaflödesanalyser, koncernen

mkr	Utfall 2006 jan-mars	Proforma 2005 jan-mars	Proforma 2005 jan-dec
Förvaltningsresultat	16,0	22,3	87,0
Just post som ej ingår i kassaflödet	-2,0	-	-
Förändring rörelsekapital	-49,0	-	-
Betald skatt	-	-4,8	-18,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35,0	17,5	69,0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	2,0	-	-
Förändring övriga materiella anläggningstillgångar	-20,0	-11,6	-48,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18,0	-11,6	-48,0
Aktieägartillskott	53,0	-	-
Förändring räntebärande skulder	-	-5,9	-21,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53,0	-5,9	-21,0
Periodens kassaflöde	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens början	0,0	73,0	73,0
Likvida medel vid periodens slut	0,0	73,0	73,0

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2006 jan-mars	Proforma 2005 jan-mars	Proforma 2005 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	-	-	71,5
Avkastning på totalt kapital, %	-	-	24,1
Soliditet, %	29,8	19,3	27,4
Räntetäckningsgrad resultat före skatt, ggr	8,3	11,2	11,4
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,7	3,1	3,1
Belåningsgrad fastigheter, %	57,8	79,4	67,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	3,9	2,3
<b>Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	4,23	6,69	26,56
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	5,84	9,30	36,89
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	1,00	1,39	5,39
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	1,38	1,93	7,49
Eget kapital per aktie, kr	54,74	30,61	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	2 089	1 725	2 016
Direktavkastning, %	7,0	8,4	7,1
Uthyrbar yta, kvm	252 118	252 118	252 118
Hysesintäkter, kr per kvm	700	671	676
Driftsöverskott, kr per kvm	582	578	566
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	98,3	98,6
Överskottsgrad, %	83	86	84
<b>Medarbetare</b>			
Antal anställda vid periodens slut	14	12	12

## Aktieägare per 31 mars 2006

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Antal röster och kapital, %
Bilia	11 565	100
Totalt	11 565	100

## 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 31 mars 2006 lämnas en proformaredovisning. I proformaredovisningen redovisas inte förvärv eller avyttringar under proformaperioden. Proformaredovisningen visar utfallet av de fastigheter som koncernen äger per 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 31 mars 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 ovannämnda förvärv.

Proforma balansräkningen per 31 mars 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 31 mars 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.

#### Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

#### Hyresvärde

Verkliga hyresintäkter samt av Bolaget 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: 031-760 09 30  
Fax: 031-700 89 88  
[www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

**Västra Götalandsregionen**

Besöksadress: Lilla Bommen 6  
Box 262  
401 24 Göteborg  
Tel: 031-760 09 30  
Fax: 031-700 89 88

**Stockholm- och Mälardalsregionen**

Besöksadress: Frösundaleden 4  
169 70 Solna  
Tel: 031-760 09 30  
Fax: 08-734 90 09

**Öresundsregionen**

Besöksadress: Agnefridsvägen 121  
Box 21007  
200 21 Malmö  
Tel: 031-760 09 30  
Fax: 040-671 03 30

**Osloregionen**

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