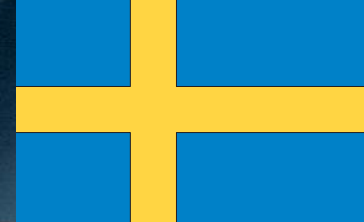


SFI / IPD Svenskt Bostadsindex

SFI / IPD Swedish residential property index



Konsultativ utgåva
Consultative release

Deltagare i SFI / IPD
Svenskt
Bostadsindex:
Contributors to the
SFI / IPD Swedish
Residential Index

AB Familjebostäder
AB Stockholmshem
AB Svenska Bostäder
Uppsala AB
AFA
Alecta
AP Fastigheter AB
Burlövs Bostäder AB
Diligentia AB
Fastighets AB Förvaltaren
Folksam
Göteborgs stads bostads AB
AB Landskronahem
Micasa Fastigheter I
Stockholm AB
MKB Fastigheter AB
PP Pension
SEB Trygg Liv



Resultat för år 2005

Results for calendar year 2005

	Total- avkastning Total return	Direkt- avkastning Income return	Värde- förändring Capital growth	
% per år, 2005				% per year, 2005
Bostadsfastigheter	11.3	3.5	7.5	Residential property
Kommersiella fastigheter	12.3	5.4	6.5	Commercial property
Aktier	36.3	-	-	Equities
Fastighetsaktier	35.8	-	-	Property equities
Obligationer	5.4	-	-	Bonds
Index, 2002 = 100				Index, 2002 = 100
Bostadsfastigheter	135.2	111.9	120.9	Residential property
Kommersiella fastigheter	117.3	118.3	99.1	Commercial property
Aktier	220.8	-	-	Equities
Fastighetsaktier	263.5	-	-	Property equities
Obligationer	119.8	-	-	Bonds

Friskrivning:

SFI / IPD Svenskt Bostadsindex är inte lämpligt och heller inte sanktionerat för att användas som benchmark för avkastning från investeringsportföljer eller förvaltningsuppdrag för andra företag än de som deltar i SFI. IPD tar inget ansvar för eventuella skador, förluster eller kostnader som åsamkas någon genom att denne förlitar sig på denna information.

Disclaimer:

The SFI / IPD Swedish Residential Index is neither appropriate nor authorised for use as a benchmark for portfolio or manager performance. IPD has no liability for any losses, damages, costs or expenses suffered by any person as a result of any reliance on this information.

Bostadsindex - huvudresultat

Property index - summary of full results

	Årstakt / Annualised				
	2003	2004	2005	3 år/yr	
Totalavkastning %					Total return %
Centrala Stockholm	6.5	12.1	13.8	10.7	Residential Stockholm
Övriga StorStockholm	7.1	13.0	11.1	10.4	Residential rest of Greater Stockholm
Resten av Sverige	11.0	10.9	9.9	10.6	Residential rest of Sweden
Alla bostadsfastigheter	8.3	12.2	11.3	10.6	All residential
Direktavkastning %					Income return %
Centrala Stockholm	2.9	2.7	2.5	2.7	Residential Stockholm
Övriga StorStockholm	4.1	3.6	3.4	3.7	Residential rest of Greater Stockholm
Resten av Sverige	5.2	4.7	4.2	4.7	Residential rest of Sweden
Alla bostadsfastigheter	4.3	3.8	3.5	3.8	All residential
Värdförändring %					Capital growth %
Centrala Stockholm	3.5	9.2	11.0	7.9	Residential Stockholm
Övriga StorStockholm	2.9	9.1	7.5	6.5	Residential rest of Greater Stockholm
Resten av Sverige	5.6	5.9	5.5	5.7	Residential rest of Sweden
Alla bostadsfastigheter	3.9	8.2	7.5	6.5	All residential
Direktavkastningskrav % *					Valuation yield %
Centrala Stockholm	4.2	3.9	3.5	-	Residential Stockholm
Övriga StorStockholm	6.1	5.5	5.0	-	Residential rest of Greater Stockholm
Resten av Sverige	6.4	6.0	5.6	-	Residential rest of Sweden
Alla bostadsfastigheter	5.9	5.3	4.8	-	All residential
<i>*Endast DCF-modellen</i>					<i>*DCF-model only</i>
Bostadsfastigheter & andra placeringar - totalavkastning %					Residential property & other assets - total return %
Bostadsfastigheter	8.3	12.2	11.3	10.6	Residential property
Kommersiella fastigheter	-0.5	5.0	12.3	5.5	Commercial property
Aktier	34.2	20.8	36.3	30.2	Equities
Fastighetsaktier	41.0	37.6	35.8	38.1	Property equities
Obligationer	4.9	8.3	5.4	6.2	Bonds
Inflation	1.8	0.9	1.3	1.3	Inflation rate
Real totalavkastning	6.4	11.2	9.8	9.1	Real total return

Source for other assets: SIXRX, CREX incl. dividends, OMRX-TBOND, Inflation HICP Dec to Dec.

Täckning / Coverage - Dec 2005

	Antal No. of properties	Marknadsvärde Capital value (SEK m)
Centrala Stockholm / Central Stockholm	467	26 765
Övriga StorStockholm / Rest of Greater Stockholm	1192	73 637
Resten av Sverige / Rest of Sweden	817	40 728
Alla bostadsfastigheter / All residential properties	2476	141,130

Contacts

Christina Gustafsson, SFI / IPD Norden. +46 (0)8 5056 5231
christina.gustafsson@ipdglobal.com

Elin Magnusson, SFI / IPD Norden. +46 (0)8 5056 5233
elin.magnusson@ipdglobal.com

IPD, 1 St. John's Lane, London EC1M 4BL, United Kingdom
Tel: +44 (0)20 7336 9200 Fax: +44 (0)20 7336 9399 Web: www.ipdglobal.com

IPD Norden AB, Birger Jarlsgatan 2, 5th floor, 114 34, Stockholm, Sweden
Tel: +46 (0)8 5056 5230 Fax: +46 (0)8 5056 5239 Web: www.ipdglobal.com

SFI / IPD Svenskt Bostadsindex är inte lämpligt och heller inte sanktionerat för att användas som benchmark för avkastning från investeringsportföljer eller förvaltningsuppdrag för andra företag än de som deltar i SFI. SFI / IPD index mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter som ägts under hela året, utan beaktande av belåning. Bostadsindex skiljer sig från den benchmarksiffran som redovisas i IPDs rapporter till individuella investerare, vilken inkluderar tillkommande effekter på portföljvinsten av köp och försäljningar samt ny- och ombyggnader.

The SFI / IPD Swedish Residential Property Index result is neither appropriate nor authorised for use as a benchmark of portfolio or manager performance for investors who are not participants in SFI. The SFI / IPD Residential Property Index measures unleveraged returns on direct investment in properties held through the year. It differs from the benchmark returns shown in IPD reports to individual investors, which includes the additional impacts on investment returns of transactions and developments.