



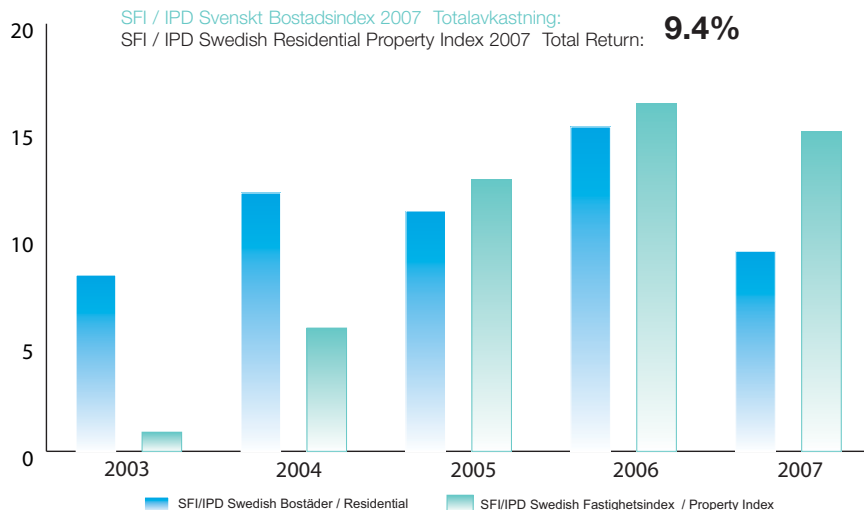
SFI / IPD Svenskt Bostadsindex SFI / IPD Swedish Residential Property Index

Resultat för året fram till 31 december 2007
Results for the year to 31st December 2007

On the pulse of
the property world



SFI / IPD Svenskt Bostadsindex Resultat SFI / IPD Swedish Residential Property Index Performance



SFI / IPD Svenskt bostadsindex baseras på bostadsfastigheter som är inkluderade i SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex samt bostadsfastigheter från åtta kommunägda bostadsföretag

The SFI / IPD Swedish Residential Index represents residential properties included in the SFI / IPD Swedish Property Index and residential properties from eight municipal housing companies.

	SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex avkastning				SFI / IPD Swedish Annual Property Index Returns			
	Totalavkastning Total return 2002=100	Totalavkastning Total return %	Direktavkastning Income return %	Värdeförändring Capital growth %	Totalavkastning årstakt % Annualised Total return %			
	2 yrs	3 yrs	4 yrs	5 yrs				
SFI/IPD Swedish Bostäder / Residential	170.0	9.4	2.9	6.3	12.2	11.9	11.9	11.2

	Jämförelsesiffror				Comparative Data			
	160.7	14.9	4.8	9.7	15.6	14.6	12.3	10.0
SFI/IPD Swedish Fastighetsindex / Property Index	160.7	14.9	4.8	9.7	15.6	14.6	12.3	10.0
Aktier / Equities	273.0	-3.5	~	~	11.2	19.0	19.4	22.2
Fastighetsaktier / Property Equities	329.1	-17.0	~	~	8.4	17.8	23.5	26.9
Obligationer / Bonds	122.8	1.6	~	~	1.2	2.6	4.0	4.2
Inflation / Inflation	108.2	2.5	~	~	2.0	1.7	1.5	1.6

Data sources: Equities listed at Stockholm Stock Exchange total return AFGX, Government bonds total return OMRX-TBOND, Property Equities total return 1994-1998: CREX price return plus dividends 1999-2001: SIXREX 2002-2007: Affärsvärlden Finance Real Estate, Inflation HICP Statistics Sweden.

	Databasprofil		Database Profile	
	Marknadsvärde Capital value SEK m	%	Antal fastigheter Number of properties	Antal portföljer Number of funds
SFI/IPD Swedish Bostäder / Residential	183,321	100.0	2,975	20

I enlighet med generella metoder inom IPD baseras talen ovan på hela IPDs svenska databas per december 2007. SFI / IPD Svenskt Bostadsindex använder endast de fastigheter som omvärderats i databasen.

The figures above represent the full coverage of the IPD Swedish Property database as at December 2007, in accordance with standard IPD methods. The SFI / IPD Swedish Residential Property Index employs only fully revalued assets from that database.

Friskrivning Disclaimer

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.

The SFI / IPD Swedish Residential Property Index is neither appropriate nor authorised by IPD 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.

© IPD (Investment Property Databank Ltd.) 2008 All rights conferred by law of copyright, by virtue of international copyright conventions and all other intellectual property laws are reserved by IPD. No part of the SFI / IPD Swedish Residential Property Index may be reproduced or transmitted, in any form or by any means, without the prior written consent of IPD.

IPD

IPD är det världsledande företaget för avkastningsmätning och analys för ägare, investerare, förvaltare och brukare av fastigheter, genom utgivning av oberoende marknadsindex och individuella portföljanalyser. Företaget bedriver index- och benchmarkingverksamhet i mer än tjugo länder på världens ledande fastighetsmarknader. Som ett oberoende företag tar IPD inga egna positioner på investeringsmarknader och erbjuder inte någon rådgivning eller andra konsulttjänster angående fastighetsinvesteringar.

IPD

IPD is the world leader in performance measurement and analysis for the global owners, investors, managers and occupiers of real estate, through the provision of independent market indices and individual portfolio measurement and analysis services. Operating on five continents, IPD provides its index and benchmark services in over twenty of the world's leading real estate investment markets. An independent company, IPD does not participate in investment markets and does not offer consultancy advice on investment decisions or other real estate issues.

IPD Index Metod

IPD baserar index på värderingar och företagets redovisning för alla fastigheter i portföljen. Inrapportering sker på fastighetsnivå direkt från fastighetsägaren. Endast fastigheter som innehas som investering och som värderas regelbundet accepteras. Alla värderingar måste utföras av en kompetent värderare, och helst bör värderaren ha en från ägaren oberoende ställning. Indexet visar avkastningen på sysselsatt kapital för identiskt bestånd av fastigheter, dvs fastigheter som innehas från en värdering till nästa, och exkluderar fastigheter som köpts, sålts eller utgör projekt. Projektfastigheter är fastigheter under byggnad eller omfattande ombyggnad under mätperioden. För ytterligare information angående metodik för indexberäkning hänvisas till IPD Index Guide som kan rekvideras från IPD eller hämtas från hemsidan www.ipd.com/indices

IPD Index Methodology

IPD calculates its indices using the valuation and management records for individual buildings in complete portfolios, collected direct from investors. Only those buildings held as property investments within regularly valued portfolios are eligible. All valuations used in the indices are conducted by qualified valuers. The indices show the return on capital employed in market standing investments, i.e. properties held from one valuation to the next, excluding any properties bought, sold, under development or subject to major refurbishment in the course of the measurement period. Further information regarding the index calculation methodology is available in the IPD Index Guide, available from IPD or online at www.ipd.com/indices

IPD global indexinformation				IPD Global Index Information
To 31st December 2006	Antal	Marknadsvärde	Index startår	Publiceringsdatum för nationellt indexresultat 2007
	Number of properties	Capital Value €bn	Index inception	National index release date for results to end-2007
IPD Global Property Index	52,493	964.4	2001	30/06/08
IPD European Property Index	40,488	630.5	2001	15/05/08
IPD Nordic Property Index	5,576	61.9	2000	09/05/08
Australia	718	31.0	1985	22/02/08
Austria	908	7.8	2004	02/05/08
Belgium	257	5.3	2005	06/05/08
Canada	2,050	32.3	1985	19/02/08
Denmark	1,222	12.1	2000	28/02/08
Finland (KTI Property Index)	2,830	17.1	1998	28/02/08
France	7,518	99.6	1998	04/04/08
Germany	2,938	53.8	1996	16/04/08
Ireland	331	5.8	1984	31/01/08
Italy	840	13.8	2003	11/04/08
Japan	1,408	39.3	2003	31/08/08
Netherlands	5,369	45.2	1995	06/03/08
New Zealand	279	3.1	1989	14/03/08
Norway	497	10.8	2000	28/03/08
Portugal	587	7.8	2000	27/03/08
South Africa	2,478	8.1	1995	31/03/08
Spain	549	15.6	2001	04/04/08
Sweden Commercial	1,027	21.9	1997	27/02/08
Switzerland	3,478	29.4	2002	10/04/08
UK	12,137	284.6	1981	29/02/08
USA (NCREIF Property Index)	5,333	187.4	~	~

Övriga IPD index	Other IPD Indices
IPD Korean Property Index (Consultative release)	IPD UK Forestry Index
IPD Central & Eastern Europe Property Index	IPD UK Rural Property Index
IPD UK Pooled Property Fund Indices	IPD UK Regeneration Index
IPD Residential Property Indices (UK, Germany, Sweden, Dutch Social Housing)	

Företag som bidragit till SFI / IPD Svenskt Bostadsindex

Aberdeen Property Investors, AFA, AMF Pension, Alecta, AP Fastigheter AB, Diligentia AB, AB Familjebostäder, Familjebostäder i Göteborg AB, Fastighets AB Förvaltaren*, Folksam, GE Real Estate, Göteborgs stads bostads AB, Länsförsäkringar Liv, Micasa Fastigheter i Stockholm AB*, MKB Fastighets AB, Poseidon Bostads AB, SEB Trygg Liv, Sveafastigheter, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Uppsalahem AB

* ingår i databanken, men inte i index / included in the databank, but not in the index

Contacts

Swedish market:	Christina Gustafsson	christina.gustafsson@ipd.com	tel: +46 (0)8 5056 5231
Derivatives:	Nick Nabarro	nick.nabarro@ipd.com	tel: +44 (0)20 7336 9331
IPD research:	Malcolm Frodsham	research@ipd.com	tel: +44 (0)20 7336 9236
General enquiries:	Sarah Williams	marketing@ipd.com	tel: +44 (0)20 7336 9229

IPD Head Office

1 St. John's Lane
London EC1M 4BL UK
T: +44 (0)20 7336 9200
F: +44 (0)20 7336 9399
web: www.ipd.com

IPD Norden

Birger Jarlsgatan 2, 5th floor
SE-114 34 Stockholm, Sweden
T +46 (0)8 5056 5230
F +46 (0)8 5056 5239
web: www.ipd.com/sweden

On the pulse of
the property world

