

# SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA

## Immobilienfonds schweizerischen Rechts

### Halbjahresbericht per 30. Juni 2007

#### Organisation und Verwaltung

---

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Fondsleitung</b>               | Swisscanto Fondsleitung AG, Nordring 4, CH-3000 Bern 25   |
| <b>Verwaltungsrat</b>             | <p>Dr. G. Fischer, Präsident<br/>CEO der Swisscanto Holding AG, Bern</p> <p>P. Bänziger, Mitglied<br/>Geschäftsführer der Swisscanto Asset Management AG, Zürich</p> <p>H. Frey, Mitglied<br/>Geschäftsleiter der Swisscanto Fondsleitung AG, Bern</p> <p>R. Tarreghetta, Mitglied<br/>Mitglied der Geschäftsleitung der Swisscanto Fondsleitung AG, Bern</p> <p>A. Theiler, Mitglied<br/>Geschäftsführer der Swisscanto Anlagestiftungen, Zürich</p>   |
| <b>Geschäftsleitung</b>           | H. Frey, Direktor aller Fondsleitungen der Swisscanto-Gruppe  |
| <b>Anlagekommission</b>           | <p>Ch. Stettler, Präsident<br/>Zürcher Kantonalbank, Zürich</p> <p>P. Bär, Vizepräsident<br/>Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden</p> <p>D. Cornuz, Mitglied<br/>Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne</p> <p>P. Godet, Mitglied<br/>Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel</p> <p>A. Müller, Mitglied<br/>Alfred Müller AG, Zug</p>   |
| <b>Administration</b>             | <p>Die Fondsleitung hat im Sinne von Art. 11 Abs. 2 AFG &gt; Art. 31 KAG die Fondsadministration wie folgt delegiert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Überwachung der Liegenschaftsverwaltung sowie das Portfoliomanagement:<br/>an Swisscanto Immobilien Management AG, Zürich bis 31.03.2007 /<br/>Swisscanto Asset Management AG, Zürich ab 1.04.2007<br/>Geschäftsführung der Fondsadministration:<br/>P. Jäggi, Geschäftsleiter Immobilienanlagen, Swisscanto Asset Management AG, Zürich</li><li>• Buchführung und Abschlussarbeiten der Immobiliengesellschaften und des Fonds<br/>an MATRIX Immobilien-Management AG, Bern<br/>Geschäftsführung:<br/>R. Hayoz, eidg. dipl. Immobilientreuhänder</li></ul> |
| <b>Schätzungsexperten</b>         | <p>R. Keller, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Wallisellen<br/>M. Klunge, lic. jur., Lausanne<br/>E. Kämpfer, Architekt FH, Worb<br/>L. Vago, expert immobilier, Corsier-s-Vevey</p>   |
| <b>Depotbank</b>                  | Zürcher Kantonalbank, Zürich  |
| <b>Revisionsstelle</b>            | Ernst & Young AG, Bern  |
| <b>Zahl- und Vertriebsstellen</b> | Alle Kantonalbanken und Bank Coop AG  |
| <b>Verkaufsrestriktion</b>        | Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.   |

## Informationen an die Anleger

| Übersicht / Kennzahlen                          | 01.01.07<br>30.06.07 | 01.01.06<br>31.12.06 | 01.03.05<br>31.12.05 | 01.03.04<br>28.02.05 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   |                      |                      | (10 Monate)          |                      |
| Liegenschaften zu Verkehrswerten in Mio.        | 673.2                | 656.6                | 623.7                | 593.2                |
| Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio.         | 446.4                | 457.5                | 444.9                | 446.7                |
| Inventarwert pro Anteil                         | 255.09               | 261.42               | 254.23               | 255.26               |
| Rücknahmepreis pro Anteil                       | 242.80               | 248.90               | 242.00               | 243.00               |
| Geldkurs  | 301.00               | 303.00               | 313.00               | 319.50               |
| Steuerwert (per 31.12.)                         | 303.00               | 303.00               | 313.00               | 319.00               |
| Anteile im Umlauf                               | 1'750'000            | 1'750'000            | 1'750'000            | 1'750'000            |
| Gekündigte Anteile                              | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| Agio  | 18.00%               | 15.91%               | 23.12%               | 25.17%               |
| Ausschüttung je Anteil                          | n/a                  | 10.50 2)             | 8.75 3)              | 10.50 4)             |
| Ausschüttungsrendite                            | n/a                  | 3.47%                | 3.35% **             | 3.29%                |
| Ausschüttungsquote (Pay-out ratio)              | n/a                  | 111.57%              | 120.18%              | 111.31%              |
| Performance                                     | 3.47%                | 0.18%                | 0.97% *              | 8.75%                |
| Fremdfinanzierungsquote                         | 28.62%               | 25.99%               | 23.61%               | 20.32%               |
| Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate          | 3.91%                | 3.27%                | 4.03%                | 3.00%                |
| Mieter-5%-Grenze bei Mieteinnahmen              | nein                 | nein                 | nein                 | nein                 |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)                | 66.90%               | 69.09%               | 71.31%               | 69.45%               |
| Eigenkapitalrendite (ROE); Variante             | 3.84% **             | 6.22%                | 3.81% *              | 4.95%                |
| Anlagerendite                                   | 1.64%                | 6.42%                | 3.89% *              | 5.32%                |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) | 0.97% **             | 0.92%                | 0.76% **             | 0.73%                |
| Gründungsjahr                                   | 1961                 |                      |                      |                      |

1) inkl. angefangene Bauten

2) inkl. CHF 1.00 Kapitalgewinn

3) inkl. CHF 1.25 Kapitalgewinn

4) inkl. CHF 1.50 Kapitalgewinn

\* 10 Monate (Geschäftsjahr 1.3.-31.12.05)

\*\* aufgerechnet auf 12 Monate

### Pauschale Verwaltungskommission

In der Berichtsperiode wurde eine pauschale Verwaltungskommission von 0.6% p.a. belastet. Die Berechnung erfolgte auf der Basis des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.

### Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahe stehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen und alle Richtlinien des Gesetzgebers eingehalten wurden.

### Veränderungen im Liegenschaftsbestand

In der Berichtsperiode wurde folgende Liegenschaft erworben:

« Lerchenpark » Thun BE (Neubauprojekt)

Demgegenüber wurde keine Liegenschaft verkauft.

### Verkehrswertschätzungen

Die Liegenschaften des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA wurden per 30. Juni 2007 von unabhängigen, von der EBK akkreditierten Schätzungsexperten einzeln bewertet.

Die von der Fondsleitung beauftragten akkreditierten Schätzungsexperten sind zuständig für die Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Swisscanto Asset Management AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die Schätzungsexperten bestätigen, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Einschätzung und Modellierung des zukünftigen Cashflows und damit der wertbestimmenden Faktoren liegt in der Zuständigkeit der Schätzungsexperten. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken; der durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 5.21%. Der Marktwert wurde im Sinne eines « fair value » definiert, d.h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff « Verkehrswert » verstanden wird. Liegenschaften im Bau werden « at cost » bewertet, soweit der tatsächliche Marktwert damit nicht übertroffen wird.

Die akkreditierten Schätzungsexperten bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit diesen Bewertungen.

Aktuelle Informationen stehen im Internet unter [www.swisscanto.ch](http://www.swisscanto.ch) zur Verfügung.

### Swisscanto Fondsleitung AG

**Vermögensrechnung  
 (Verkehrswerte)**

**30.06.07**

**31.12.06**

**Aktiven**

|  |     |                       |     |                       |
|--|-----|-----------------------|-----|-----------------------|
| Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken | CHF | 6'539'369.54          | CHF | 6'796'552.89          |
| Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken             | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Kurzfristige festverzinsliche Effekten   | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Grundstücke  |     |                       |     |                       |
| Wohnbauten   | CHF | 590'130'000.00        | CHF | 586'490'000.00        |
| <i>davon im Baurecht</i>   | CHF | 18'280'000.00         | CHF | 16'500'000.00         |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften  | CHF | 31'890'000.00         | CHF | 32'550'000.00         |
| <i>davon im Baurecht</i>   | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Gemischte Bauten   | CHF | 25'680'000.00         | CHF | 25'680'000.00         |
| <i>davon im Baurecht</i>   | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Stockwerkeigentum  | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| <i>davon im Baurecht</i>   | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangen Bauten                     | CHF | 25'525'000.00         | CHF | 11'905'000.00         |
| <i>davon im Baurecht abgegeben</i>   | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen                      | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften          | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| <b>Total Grundstücke</b>   | CHF | <b>673'225'000.00</b> | CHF | <b>656'625'000.00</b> |
| Derivate Finanzinstrumente   | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Sonstige Vermögenswerte  | CHF | 12'463'996.07         | CHF | 15'265'729.22         |
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>   | CHF | <b>692'228'365.61</b> | CHF | <b>678'687'282.11</b> |

**Passiven**

|  |     |                       |     |                       |
|--|-----|-----------------------|-----|-----------------------|
| Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | CHF | 192'678'730.45        | CHF | 170'669'230.45        |
| Darlehen und Kredite   | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | CHF | 16'591'442.60         | CHF | 13'710'598.38         |
| Anteile der Minderheitsaktionäre an Immobiliengesellschaften           | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| <b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>          | CHF | <b>482'958'192.56</b> | CHF | <b>494'307'453.28</b> |
| Geschätzte Liquidationssteuern   | CHF | 36'550'000.00         | CHF | 36'830'000.00         |
| <b>Nettofondsvermögen</b>  | CHF | <b>446'408'192.56</b> | CHF | <b>457'477'453.28</b> |

| Entwicklung der Anzahl Anteile                                  | Rechnungsperiode | 01.01.07         |     | 01.01.06         |  |
|---|------------------|------------------|-----|------------------|--|
|   |                  | 30.06.07         |     | 31.12.06         |  |
| Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode                          |                  | 1'750'000        |     | 1'750'000        |  |
| Ausgegebene Anteile   |                  | 0                |     | 0                |  |
| Zurückgenommene Anteile  |                  | 0                |     | 0                |  |
| <b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>                     |                  | <b>1'750'000</b> |     | <b>1'750'000</b> |  |
| <b>Anzahl gekündigte Anteile</b>                               |                  | keine            |     | keine            |  |
| <b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode</b> | CHF              | 255.09           | CHF | 261.42           |  |

#### Zusammensetzung der Abschreibungs- und Ruckstellungskonti

|   |     |                      |     |                      |
|---|-----|----------------------|-----|----------------------|
| Abschreibungskonti                                  | CHF | 22'129'966.67        | CHF | 22'129'966.67        |
| Ruckstellungskonti                                 | CHF | 14'618'168.58        | CHF | 15'973'168.58        |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge          | CHF | 0.00                 | CHF | 0.00                 |
| <b>Total Abschreibungs- und Ruckstellungskonti</b> | CHF | <b>36'748'135.25</b> | CHF | <b>38'103'135.25</b> |

#### Veränderung des Nettofondsvermögens

|  |     |                       |     |                       |
|--|-----|-----------------------|-----|-----------------------|
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode   | CHF | 457'477'453.28        | CHF | 444'901'573.85        |
| Ausschüttung  | CHF | -18'375'000.00        | CHF | -15'312'500.00        |
| Saldo aus dem Anteilverkehr inkl. den Einkauf in die laufenden Erträge bei Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| Gesamterfolg   | CHF | 8'660'739.28          | CHF | 28'103'379.43         |
| Pro Saldo Einlage / Entnahme Ruckstellungskonti   | CHF | -1'355'000.00         | CHF | -215'000.00           |
| Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien   | CHF | 0.00                  | CHF | 0.00                  |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>  | CHF | <b>446'408'192.56</b> | CHF | <b>457'477'453.28</b> |

| Erfolgsrechnung  | Rechnungsperiode | 01.01.07      |     | 01.01.06      |  |
|--|------------------|---------------|-----|---------------|--|
|  |                  | 30.06.07      |     | 31.12.06      |  |
| <b>Ertrag</b>  |                  |               |     |               |  |
| Erträge der Bank- und Postguthaben  | CHF              | 8'748.25      | CHF | 19'298.26     |  |
| Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten                              | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| Mietzinseinnahmen  | CHF              | 21'220'387.50 | CHF | 41'375'167.05 |  |
| Aktivierete Bauzinsen  | CHF              | 0.00          | CHF | 417'736.00    |  |
| Sonstige Erträge  | CHF              | 67'371.19     | CHF | 144'819.65    |  |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen                     | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| <b>Total Erträge</b>  | CHF              | 21'296'506.94 | CHF | 41'957'020.96 |  |
| <b>Aufwand</b>   |                  |               |     |               |  |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten       | CHF              | 2'513'338.28  | CHF | 4'573'076.43  |  |
| Sonstige Passivzinsen  | CHF              | 68'103.20     | CHF | 141'427.04    |  |
| Unterhalt und Reparaturen  | CHF              | 3'905'791.42  | CHF | 7'549'439.76  |  |
| Liegenschaftsverwaltung  | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| Liegenschaftsaufwand   | CHF              | 1'242'721.75  | CHF | 2'789'429.75  |  |
| Steuern und Abgaben  | CHF              | 2'361'936.85  | CHF | 4'269'531.05  |  |
| Verwaltungsaufwand *   | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand  | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| Abschreibungen auf Grundstücken   | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen   | CHF              | -1'355'000.00 | CHF | -215'000.00   |  |
| Reglementarische Vergütungen an:  |                  |               |     |               |  |
| die Fondsleitung *   | CHF              | 3'330'994.55  | CHF | 6'105'220.50  |  |
| die Unternehmeraktionarinnen und Unternehmeraktionäre                            | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| die Depotbank  | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter                           | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| Weitere Dritte   | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| Sonstige Aufwendungen  | CHF              | 38'142.41     | CHF | 59'353.70     |  |
| Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen                | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| Anteile der Minderheitsaktionarinnen und -aktionären an Immobiliengesellschaften | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| <b>Total Aufwand</b>   | CHF              | 12'106'028.46 | CHF | 25'272'478.23 |  |
| <b>Nettoertrag</b>   | CHF              | 9'190'478.48  | CHF | 16'684'542.73 |  |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste   | CHF              | 0.00          | CHF | 0.00          |  |
| <b>Realisierter Erfolg</b>   | CHF              | 9'190'478.48  | CHF | 16'684'542.73 |  |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste   | CHF              | -529'739.20   | CHF | 11'418'836.70 |  |
| <b>Gesamterfolg</b>  | CHF              | 8'660'739.28  | CHF | 28'103'379.43 |  |

\* Verwaltungsaufwand neu in Position Regl. Vergütungen an die Fondsleitung enthalten

## Inventar Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

| Adresse   | PLZ / Ort | Kanton             | Angaben in CHF   |                   |               |               | Bruttoertrag | Eigentumsform |
|---|-----------|--------------------|------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|   |           |                    | Gestehungskosten | Versicherungswert | Verkehrswert  |               |              |               |
| <b>Wohnbauten</b>   |           |                    |                  |                   |               |               |              |               |
| Wiesenstrasse 2-8   | 8910      | Affoltern          | ZH               | 4'220'000.00      | 6'713'200.00  | 6'950'000.00  | 237'695.00   | AEG           |
| Kleine Zelg 1/3/7   | 9320      | Arbon              | TG               | 3'090'000.00      | 5'415'000.00  | 4'040'000.00  | 136'057.80   | AEG           |
| Via al Pascolo 3/5  | 6612      | Ascona             | TI               | 15'719'637.10     | 11'880'100.00 | 16'200'000.00 | 412'723.00   | AEG           |
| Pizolstrasse 13/13a/13b                                       | 7310      | Bad-Ragaz          | SG               | 2'284'289.10      | 3'898'700.00  | 3'580'000.00  | 120'478.00   | AEG           |
| Christoph-Merian-Platz 2/4/6/8                                | 4052      | Basel              | BS               | 4'410'903.15      | 8'528'000.00  | 7'850'000.00  | 257'806.00   | AEG           |
| Solothurnstrasse 44   | 4053      | Basel              | BS               | 3'695'996.70      | 3'617'000.00  | 3'760'000.00  | 130'607.00   | AEG           |
| Auenring 15/17/19/21  | 8303      | Bassersdorf        | ZH               | 8'997'684.00      | 17'004'100.00 | 12'540'000.00 | 455'045.00   | AEG           |
| Holligenstrasse 107/109/121                                   | 3008      | Bern               | BE               | 15'595'000.00     | 28'100'000.00 | 22'770'000.00 | 756'691.50   | AEG           |
| Krahstelsr. 17 / Baumackerstr. 6/8/10                        | 8107      | Buchs              | ZH               | 4'674'552.20      | 6'838'700.00  | 7'310'000.00  | 252'210.00   | AEG           |
| Hofackerstrasse 15/17/19/26/28/30/32                          | 8953      | Dietikon           | ZH               | 5'184'912.00      | 10'275'800.00 | 8'870'000.00  | 334'541.00   | AEG           |
| Luberzenstrasse 10/12   | 8953      | Dietikon           | ZH               | 3'584'085.65      | 4'804'600.00  | 5'160'000.00  | 173'688.00   | AEG           |
| Brugerstr. 42/44/46   | 3186      | Dudingen          | FR               | 11'233'821.55     | 9'320'000.00  | 11'580'000.00 | 300'715.50   | AEG           |
| Le Frene   | 1072      | Forel              | VD               | 6'101'550.00      | 6'238'771.00  | 6'350'000.00  | 225'913.85   | AEG           |
| Ruckmattweg 3  | 3312      | Fraubrunnen        | BE               | 3'453'364.45      | 4'409'900.00  | 3'270'000.00  | 103'571.60   | AEG           |
| Oststrasse 1-7  | 8500      | Frauenfeld         | TG               | 11'245'415.00     | 10'608'000.00 | 11'520'000.00 | 350'449.50   | AEG           |
| Cité Schoenberg du Milieu / Route Jos. Chaley 27/29/31/33/35 | 1700      | Freiburg           | FR               | 6'117'341.85      | 13'680'800.00 | 9'300'000.00  | 345'229.00   | AEG           |
| Route de Beaumont 5   | 1700      | Freiburg           | FR               | 7'195'000.00      | 13'847'005.00 | 9'700'000.00  | 334'233.00   | AEG           |
| Route de Bertigny 16/18/20 / Sentier Daler 2/4                | 1700      | Freiburg           | FR               | 5'215'200.00      | 10'688'800.00 | 11'380'000.00 | 396'590.00   | AEG           |
| St.Gallerstrasse 91/91a/93                                    | 9403      | Goldach            | SG               | 4'620'004.85      | 6'510'200.00  | 5'730'000.00  | 171'228.00   | AEG           |
| Neuchlenstrasse 11  | 9202      | Gossau             | SG               | 3'132'774.00      | 4'479'400.00  | 3'780'000.00  | 128'803.00   | AEG           |
| Bachelackerstrasse 1/3/5/7/9/11                              | 8128      | Hinteregg          | ZH               | 6'314'214.10      | 9'000'800.00  | 9'660'000.00  | 309'000.00   | AEG           |
| Drusbergstrasse 24/25/26/27/28/29/30                          | 8810      | Horgen             | ZH               | 7'683'122.00      | 11'130'100.00 | 12'630'000.00 | 408'083.00   | AEG           |
| «Wohnuberbauung «Hummelberg»»                                | 8645      | Jona               | SG               | 14'219'243.30     | 10'186'200.00 | 14'550'000.00 | 399'038.50   | AEG           |
| Wichlernweg 7/9/11  | 6010      | Kriens             | LU               | 8'590'000.00      | 10'478'000.00 | 11'550'000.00 | 380'308.40   | AEG           |
| Hintere Bahnhofstrasse 10                                     | 8853      | Lachen             | SZ               | 6'769'000.00      | 11'671'100.00 | 8'270'000.00  | 276'933.00   | AEG           |
| Napfstrasse 2/2a/4/6  | 3550      | Langnau            | BE               | 2'380'000.00      | 4'419'100.00  | 3'750'000.00  | 123'093.50   | AEG           |
| Chemin des Sauges 10/10bis                                    | 1018      | Lausanne           | VD               | 2'594'452.50      | 2'381'947.00  | 2'770'000.00  | 97'746.00    | AEG           |
| Avenue Druey 12   | 1018      | Lausanne           | VD               | 2'932'000.00      | 3'201'546.00  | 3'450'000.00  | 125'292.00   | AEG           |
| Chemin des Clochetons 4bis / Avenue d'Echallens 35            | 1004      | Lausanne           | VD               | 8'479'786.05      | 8'781'146.00  | 9'760'000.00  | 400'465.00   | AEG           |
| Chemin Isabelle de Montolieu 131                              | 1010      | Lausanne           | VD               | 9'386'000.00      | 18'254'810.00 | 13'050'000.00 | 513'254.50   | AEG           |
| Avenue Virgile Rossel 12                                      | 1005      | Lausanne           | VD               | 4'842'570.85      | 3'455'816.00  | 5'650'000.00  | 202'930.00   | AEG           |
| Via Varena 34/36  | 6601      | Locarno            | TI               | 9'167'105.75      | 6'560'700.00  | 9'430'000.00  | 267'730.50   | AEG           |
| Rue de l'Industrie 45   | 1870      | Monthey            | VS               | 4'814'000.00      | 6'228'800.00  | 5'680'000.00  | 204'810.35   | AEG           |
| Rives de la Morges 4/5  | 1110      | Morges             | VD               | 6'475'000.00      | 7'344'335.00  | 7'770'000.00  | 279'497.50   | AEG           |
| Lyss-Strasse 51/53/55/57/59                                   | 2560      | Nidau              | BE               | 7'127'000.00      | 13'444'800.00 | 9'570'000.00  | 322'196.10   | AEG           |
| Weyermattstrasse 38/40  | 2560      | Nidau              | BE               | 2'678'000.00      | 3'818'300.00  | 3'270'000.00  | 94'970.00    | AEG           |
| Buchenwies 1  | 9242      | Oberuzwil          | SG               | 2'706'977.35      | 2'682'800.00  | 2'830'000.00  | 81'930.00    | AEG           |
| Scharackerstrasse 7  | 8330      | Pfaffikon         | ZH               | 3'007'318.85      | 4'150'000.00  | 4'700'000.00  | 156'978.00   | AEG           |
| Chemin de la Rapille 5  | 1008      | Prilly             | VD               | 5'427'000.00      | 6'081'860.00  | 6'520'000.00  | 240'236.00   | AEG           |
| Chemin de la Rapille 7  | 1008      | Prilly             | VD               | 4'901'000.00      | 6'053'780.00  | 5'610'000.00  | 215'491.00   | AEG           |
| Avenue de Lavaux 4  | 1009      | Pully              | VD               | 5'251'547.35      | 6'990'910.00  | 5'900'000.00  | 224'835.10   | AEG           |
| Buchenstrasse 1-11/Tannenstr. 2-6                             | 4533      | Riedholz           | SO               | 13'274'510.20     | 15'591'125.00 | 14'250'000.00 | 425'579.40   | AEG           |
| Gotenstrasse 7-25 / Helvetierstr. 10-28                       | 4125      | Riehen             | BS               | 9'099'353.80      | 22'709'000.00 | 18'280'000.00 | 445'575.10   | AEG 1)        |
| Chilestiege 7/9/11/13/15                                      | 8153      | Rumlang           | ZH               | 5'855'990.40      | 8'773'400.00  | 8'710'000.00  | 263'854.00   | AEG           |
| Postmatte 1/3/5   | 6214      | Schenkon           | LU               | 6'891'760.95      | 6'593'000.00  | 6'810'000.00  | 216'778.50   | AEG           |
| Zellburg 2/3/4  | 6214      | Schenkon           | LU               | 7'406'070.00      | 7'760'000.00  | 7'290'000.00  | 241'748.00   | AEG           |
| Adlerstrasse 1  | 8854      | Siebnen            | SZ               | 4'840'500.00      | 6'549'900.00  | 6'850'000.00  | 226'923.50   | AEG           |
| Avenue de Tourbillon 68/70                                    | 1950      | Sion               | VS               | 3'545'000.00      | 4'777'900.00  | 3'340'000.00  | 122'526.00   | AEG           |
| Rotzenbuhelstrasse 20  | 8957      | Spreitenbach       | AG               | 4'697'000.00      | 7'871'000.00  | 8'230'000.00  | 282'930.00   | AEG           |
| Burenbuhelstrasse 18/18a/18b                                 | 9016      | St. Gallen         | SG               | 1'838'854.55      | 2'855'000.00  | 3'240'000.00  | 103'560.00   | AEG           |
| Haggenhaldenstrasse 9-15                                      | 9014      | St. Gallen         | SG               | 10'253'926.05     | 6'997'000.00  | 10'030'000.00 | 262'682.00   | AEG           |
| Rafour 3  | 2024      | St. Aubin          | NE               | 1'690'999.50      | 3'419'250.00  | 2'440'000.00  | 85'995.35    | AEG           |
| Im Schwabis 1. Etappe  |           |                    |                  |                   |               |               |              |               |
| Mittelstr 10/12, Merkurstr. 4/6/8 / Schwabisstr. 19/21       | 3612      | Steffisburg        | BE               | 11'227'600.00     | 20'040'700.00 | 18'560'000.00 | 591'402.30   | AEG           |
| Im Schwabis 2. Etappe / Mittelstr 6/8, Merkurstr. 10/12/22   | 3612      | Steffisburg        | BE               | 8'888'000.00      | 14'850'000.00 | 14'030'000.00 | 455'418.60   | AEG           |
| Im Lingg 3/5  | 8800      | Thalwil            | ZH               | 2'925'000.00      | 4'380'000.00  | 4'890'000.00  | 151'530.80   | AEG           |
| Linggasse 90/92  | 3600      | Thun               | BE               | 5'737'135.80      | 5'600'000.00  | 6'400'000.00  | 201'472.00   | AEG           |
| Von May-Strasse 15-21   | 3601      | Thun               | BE               | 14'084'383.30     | 11'850'000.00 | 14'350'000.00 | 428'840.75   | AEG           |
| Gschwaderstr. 40 / Ifangweg 2-8                               | 8610      | Uster              | ZH               | 7'968'555.80      | 12'573'300.00 | 13'590'000.00 | 438'291.00   | AEG           |
| Pont Ceard 1-3   | 1290      | Versoix            | GE               | 10'829'500.00     | 11'336'000.00 | 11'100'000.00 | 444'157.60   | AEG           |
| Chemin de Beaulieu 4-7  | 1752      | Villars-sur-Glane | FR               | 10'356'547.00     | 12'728'700.00 | 10'210'000.00 | 296'145.50   | AEG           |
| Bondelistrasse 66   | 3084      | Wabern             | BE               | 14'812'601.20     | 17'908'450.00 | 14'690'000.00 | 471'673.00   | AEG           |
| Melchrutistrasse 31-39                                       | 8304      | Wallisellen        | ZH               | 20'096'092.05     | 15'001'612.15 | 20'490'000.00 | 494'610.00   | AEG           |
| Sonnenriedstrasse 3   | 8855      | Wangen             | SZ               | 1'729'224.00      | 2'371'000.00  | 2'220'000.00  | 76'576.00    | AEG           |
| Rutiweg 10/12  | 3114      | Wichtrach          | BE               | 3'092'204.85      | 4'345'400.00  | 3'230'000.00  | 104'849.40   | AEG           |
| Unterviesenstrasse 2/4/6/8                                    | 8408      | Winterthur         | ZH               | 3'026'510.00      | 7'354'400.00  | 4'890'000.00  | 178'020.00   | AEG           |
| Chemin de Sous Bois 3   | 1400      | Yverdon            | VD               | 4'416'477.35      | 2'814'131.00  | 4'000'000.00  | 125'670.00   | AEG           |
| Schwandenholzstrasse 234-240                                  | 8046      | Zürich-Affoltern  | ZH               | 8'624'250.80      | 9'848'384.00  | 9'250'000.00  | 320'904.80   | AEG           |

| Adresse  | PLZ / Ort    | Kanton                                 | Angaben in CHF   |                               |                              |                               | Eigentumsform            |            |
|--|--------------|--|------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------|
|  |              |  | Gestehungskosten | Versicherungswert             | Verkehrswert                 | Bruttoertrag                  |                          |            |
| Caspar-Wust-Strasse 64/66 /Rumlangstrasse 86/88<br>Engweg 1/3          | 8052<br>8006 | Zürich-Seebach<br>Zürich-Unterstrass | ZH<br>ZH         | 4'701'374.20<br>10'656'166.90 | 8'456'000.00<br>8'266'200.00 | 7'590'000.00<br>13'160'000.00 | 266'226.00<br>408'127.00 | AEG<br>AEG |
| <b>kommerziell genutzte Liegenschaften</b>                               |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
| Ruffelstrasse 25  | 8045         | Zürich 3                              | ZH               | 13'851'860.75                 | 30'653'000.00                | 20'230'000.00                 | 710'061.90               | AEG        |
| Josefstrasse 92  | 8005         | Zürich 5                              | ZH               | 8'489'688.00                  | 11'444'200.00                | 11'660'000.00                 | 438'184.40               | AEG        |
| <b>gemischte Bauten</b>  |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
| Poststrasse 17/17a/17b   | 2504         | Biel-Mett                              | BE               | 9'193'732.70                  | 14'500'000.00                | 7'860'000.00                  | 286'801.50               | AEG        |
| Route de Florissant 86a  | 1206         | Genf                                   | GE               | 5'404'400.00                  | 19'577'600.00                | 9'830'000.00                  | 354'783.00               | AEG        |
| Avenue de la Sallaz 29/31  | 1010         | Lausanne                               | VD               | 7'640'321.30                  | 7'618'816.00                 | 7'990'000.00                  | 349'395.90               | AEG        |
| <b>Stockwerkeigentum</b>   |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
|  |              |  |                  | 0.00                          | 0.00                         | 0.00                          | 0.00                     |            |
| <b>Bauland einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten</b>    |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
| Neubau «Wasserschloss»   | 5040         | Schoffland                            | AG               | 2'906'303.60                  | 0.00                         | 2'906'000.00                  | 0.00                     | AEG        |
| Neubau «Areal Steinbrugg»  | 4500         | Solothurn                              | SO               | 13'562'681.30                 | 9'619'500.00                 | 13'562'000.00                 | 0.00                     | AEG        |
| Neubau «Sonnenring»  | 8590         | Romanshorn                             | TG               | 6'259'062.95                  | 14'570'000.00                | 6'259'000.00                  | 0.00                     | AEG        |
| Neubau «Lerchenpark»   |              | Thun                                   | BE               | 2'798'718.30                  | 0.00                         | 2'798'000.00                  | 0.00                     | AEG        |
| <b>im Baurecht erstellte Bauten</b>                                      |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
|  |              |  |                  | 0.00                          | 0.00                         | 0.00                          | 0.00                     |            |
| <b>im Baurecht abgegebenes Bauland</b>                                   |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
|  |              |  |                  | 0.00                          | 0.00                         | 0.00                          | 0.00                     |            |
| <b>Anteile an Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften</b> |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
|  |              |  |                  | 0.00                          | 0.00                         | 0.00                          | 0.00                     |            |
| <b>Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen</b>     |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
|  |              |  |                  | 0.00                          | 0.00                         | 0.00                          | 0.00                     |            |
| <b>Anteile an Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften</b> |              |  |                  |                               |                              |                               |                          |            |
|  |              |  |                  | 0.00                          | 0.00                         | 0.00                          | 0.00                     |            |
| <b>Total</b>   |              |  |                  | 538'189'227.30                | 714'778'894.15               | 673'225'000.00                | 21'220'387.50            |            |

\* Legende: AEG: Alleineigentum  
 MEG: Miteigentum  
 1): im Baurecht erstellt

## Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

|  | Gestehungskosten |        | Versicherungswert |        | Verkehrswert   |        | Bruttoertrag  |        |
|--|------------------|--------|-------------------|--------|----------------|--------|---------------|--------|
|  | CHF              | %      | CHF               | %      | CHF            | %      | CHF           | %      |
| Wohnbauten   | 468'082'458.40   | 86.97  | 606'795'778.15    | 84.89  | 590'130'000.00 | 87.66  | 19'081'160.80 | 89.92  |
| kommerziell genutzte Liegenschaften                                  | 22'341'548.75    | 4.15   | 42'097'200.00     | 5.89   | 31'890'000.00  | 4.74   | 1'148'246.30  | 5.41   |
| gemischte Bauten   | 22'238'454.00    | 4.13   | 41'696'416.00     | 5.83   | 25'680'000.00  | 3.81   | 990'980.40    | 4.67   |
| Stockwerkeigentum  | 0.00             | 0.00   | 0.00              | 0.00   | 0.00           | 0.00   | 0.00          | 0.00   |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte,<br>und angefangene Bauten   | 25'526'766.15    | 4.74   | 24'189'500.00     | 3.38   | 25'525'000.00  | 3.79   | 0.00          | 0.00   |
| im Baurecht erstellte Bauten   | 0.00             | 0.00   | 0.00              | 0.00   | 0.00           | 0.00   | 0.00          | 0.00   |
| im Baurecht abgegebenes Bauland                                      | 0.00             | 0.00   | 0.00              | 0.00   | 0.00           | 0.00   | 0.00          | 0.00   |
| Anteile an Immobilienfonds und<br>Immobilieninvestmentgesellschaften | 0.00             | 0.00   | 0.00              | 0.00   | 0.00           | 0.00   | 0.00          | 0.00   |
| Hypotheken und andere hypothekarisch<br>sichergestellte Darlehen     | 0.00             | 0.00   | 0.00              | 0.00   | 0.00           | 0.00   | 0.00          | 0.00   |
| Anteile an Immobilienfonds und<br>Immobilieninvestmentgesellschaften | 0.00             | 0.00   | 0.00              | 0.00   | 0.00           | 0.00   | 0.00          | 0.00   |
| <b>Total</b>   | 538'189'227.30   | 100.00 | 714'778'894.15    | 100.00 | 673'225'000.00 | 100.00 | 21'220'387.50 | 100.00 |

## Verteilung der Liegenschaften nach Regionen

|                                       | Verkehrswert in CHF | in %   |
|---------------------------------------|---------------------|--------|
| Zürich (ZH)                          | 182'280'000.00      | 27.07  |
| Nordwestschweiz (BE/FR/NE/SO)         | 206'970'000.00      | 30.74  |
| Westschweiz (GE/VD/VS)                | 108'770'000.00      | 16.16  |
| Nordschweiz (AG/BL/BS/JU)             | 41'026'000.00       | 6.09   |
| Zentralschweiz (GL/LU/NW/OW/SZ/UR/ZG) | 42'990'000.00       | 6.39   |
| Ostschweiz (AI/AR/SG/SH/TG)           | 65'559'000.00       | 9.74   |
| Südschweiz (GR/TI)                   | 25'630'000.00       | 3.81   |
| <b>Total</b>                          | 673'225'000.00      | 100.00 |

## Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

| Immobiliengesellschaft                         | Ort  |
|--|------|
| BASKIM AG                                      | Bern |
| Berval AG                                      | Bern |
| Gallifca Immobilien AG                         | Bern |
| IMAR Immobiliengesellschaft AG                 | Bern |
| Luzifca-Immobilien AG                          | Bern |
| Maloban S.A.                                   | Bern |
| Mythen-Immobilien AG Bern                      | Bern |
| S.I. Richemont Berne S.A.                      | Bern |
| Société immobilière Cité-Beaumont «C» S.A.   | Bern |
| Société Immobilière Florissant-Pelouse       | Bern |
| Thurifca AG                                    | Bern |
| Ticifca SA                                     | Bern |
| VALIFCA SA                                     | Bern |
| Vaudifca SA                                    | Bern |
| Zürcher Immobilien-Aktiengesellschaft in Bern | Bern |

Das Aktienkapital sämtlicher Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Immobilienfonds.

## Hypotheken

Angaben in CHF

| Betrag   | Laufzeit von | Laufzeit bis | Zinssatz |
|--|--------------|--------------|----------|
| <b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>               |              |              |          |
| 2'000'000.00                                   | 21.04.2006   | 28.02.2007   | 1.95%    |
| 4'325'000.00                                   | 22.12.2006   | 22.06.2007   | 2.62%    |
| 35'500.00                                      | Amortisation | 28.06.2007   | 3.00%    |
| 7'964'000.00                                   | 29.12.2006   | 29.06.2007   | 2.63%    |
| 55'000.00                                      | Amortisation | 30.06.2007   | 3.00%    |
| <b>Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode</b> |              |              |          |
| 9'500'000.00                                   | 25.04.2007   | 25.10.2007   | 2.85%    |
| 7'964'000.00                                   | 29.06.2007   | 31.10.2007   | 3.19%    |
| 2'600'000.00                                   | 29.06.2007   | 31.10.2007   | 3.16%    |
| 7'000'000.00                                   | 25.05.2007   | 26.11.2007   | 3.00%    |
| 6'000'000.00                                   | 13.12.2002   | 12.12.2007   | 2.80%    |
| 4'325'000.00                                   | 22.06.2007   | 24.12.2007   | 3.12%    |
| 3'000'000.00                                   | 29.06.2007   | 29.12.2007   | 3.11%    |
| 12'000'000.00                                  | 30.12.2002   | 31.12.2007   | 2.72%    |
| 7'000'000.00                                   | 01.07.2004   | 30.06.2008   | 3.05%    |
| 9'615'000.00                                   | 31.03.2004   | 31.03.2009   | 2.80%    |
| 6'000'000.00                                   | 30.09.2004   | 30.09.2009   | 2.85%    |
| 13'000'000.00                                  | 31.12.2004   | 30.12.2009   | 2.50%    |
| 5'562'230.45                                   | 22.02.2005   | 22.02.2010   | 3.15%    |
| 5'160'000.00                                   | 31.12.2004   | 31.03.2010   | 2.50%    |
| 3'750'000.00                                   | 31.01.2005   | 31.03.2010   | 2.50%    |
| 1'800'000.00                                   | 30.06.2005   | 31.03.2010   | 2.35%    |
| 8'900'000.00                                   | 17.06.2005   | 17.06.2010   | 2.23%    |
| 3'000'000.00                                   | 29.07.2005   | 29.07.2010   | 2.42%    |
| 3'350'000.00                                   | 18.10.2005   | 18.10.2010   | 2.39%    |
| 4'750'000.00                                   | 15.07.2005   | 15.07.2011   | 2.52%    |
| 7'650'000.00                                   | 01.12.2005   | 30.11.2011   | 2.60%    |
| 10'000'000.00                                  | 31.03.2005   | 30.03.2012   | 2.92%    |
| 6'685'000.00                                   | 27.11.2006   | 27.11.2012   | 2.99%    |
| 12'900'000.00                                  | 27.01.2006   | 27.01.2013   | 2.90%    |
| 2'890'000.00                                   | 28.06.2006   | 28.06.2013   | 2.98%    |
| 3'610'000.00                                   | 27.11.2006   | 28.06.2013   | 2.98%    |
| 9'375'000.00                                   | variabel     |              | 2.75%    |
| 4'840'000.00                                   | variabel     |              | 3.00%    |
| 4'140'000.00                                   | variabel     |              | 3.00%    |
| 3'372'500.00                                   | variabel     |              | 3.00%    |
| 2'940'000.00                                   | variabel     |              | 2.75%    |
| <b>192'678'730.45</b>                          |              |              |          |

## Bericht über die Review

---

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Halbjahresberichtes des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA per 30. Juni 2007, umfassend die Periode vom 1. Januar bis 30. Juni 2007, vorgenommen.

Für den Halbjahresabschluss ist die Fondsleitung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Halbjahresabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Halbjahresabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf den Halbjahresabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Halbjahresabschluss nicht im Sinne der gesetzlichen Vorschriften sowie des Fondsreglements und des Prospekts erstellt wurde.

### **Ernst & Young AG**

J. Häusler  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Leitender Revisor)

P. Schöffmann  
Wirtschaftsprüfer

Bern, 31. August 2007