



RAPPORT ANNUEL AUDITÉ

audité au 31 mars 2024

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT

per 31. März 2024



BCF SICAV

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse à gestion externe de la catégorie «Fonds immobiliers» destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC.

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) nach Schweizer Recht mit externer Verwaltung, der Kategorie «Immobilienfonds», ausschliesslich für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3KAG.

SOMMAIRE

INHALTSVERZEICHNIS

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SICAV VERWALTUNGSRAT DER SICAV	4
RAPPORT DE GESTION AU 31 MARS 2024 GESCHÄFTSBERICHT PER 31. MÄRZ 2024	6 8
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE PLACEMENT ÄNDERUNG DES ANLAGEREGLEMENTS	10
COMPARTIMENT INVESTISSEURS TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE	11
CHIFFRES-CLÉS KENNZAHLEN	12
COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG	13
COMPTE DE RÉSULTAT ERFOLGSRECHNUNG	14
INVENTAIRE DES IMMEUBLES IMMOBILIENINVENTAR	15
LISTE DES ACHATS ET DES VENTES AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE	16
DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL	17
INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN	18
ANNEXE ANHANG	19 20
BCF SICAV COMPARTIMENT ENTREPRENEURS BCF SICAV TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE	21
BILAN BILANZ	22
COMPTE DE RÉSULTAT ERFOLGSRECHNUNG	23
BCF SICAV COMPTE GLOBAL DE LA SICAV BCF SICAV GESAMTVERMÖGEN DER SICAV	24
COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG	25
COMPTE DE RÉSULTAT ERFOLGSRECHNUNG	26
INDICES ENVIRONNEMENTAUX UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN	27

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SICAV VERWALTUNGSRAT DER SICAV



Président | Präsident
Christophe Mettler (du / ab 13.07.2023)



Vice-Président | Vize-Präsident
Pascal Doutaz



Administrateur | Mitglied
Cédric Yerly
(du / ab 13.07.2023)



Administrateur | Mitglied
Jan Müller



Administrateur | Mitglied
Denis Galley
(du / ab 13.07.2023)

DIRECTION DE FONDS | FONDSLEITUNG

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

GESTIONNAIRE | VERMÖGENSVERWALTER

Banque Cantonale de Fribourg
Boulevard de Pérolles 1
1700 Fribourg

BANQUE DÉPOSITAIRE | DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1003 Lausanne

SOCIÉTÉ D'AUDIT | REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

EXPERTS IMMOBILIERS | SCHÄTZUNGSEXPERTEN

CIFI SA / IAZI AG
Raphaël Bourquin et | und Roxane Montagner

Wüest Partner AG
Vincent Clapasson et | und Julien Tobler

GÉRANCE DES IMMEUBLES | IMMOBILIENVERWALTUNG

La gérance des immeubles est déléguée aux régies suivantes:
Die Liegenschaftsverwaltung ist an folgende Firmen delegiert:

- Wincasa AG, Winterthur
- Gérances Giroud SA, Villars-sur-Glâne
- Régie Châtel SA, Châtel-St-Denis

RAPPORT DE GESTION

Au 31 mars 2024

Résultats

La SICAV « BCF SICAV » termine son exercice annuel 2023/2024 sur de bons résultats malgré un contexte économique toujours difficile et imprévisible. Le résultat net de l'exercice atteint ainsi CHF 3'663'544.49.

La fortune nette de la SICAV s'élève à CHF 178'395'361.61 et la fortune totale à CHF 182'916'012.01 au 31 mars 2024.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'affiche à CHF 100.80, en léger recul de 1.1% par rapport à celle de l'année précédente, ceci en raison de l'évaluation des immeubles légèrement en baisse.

Selon la méthodologie de calcul de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), la marge EBIT s'établit à 61.45% contre 53.38% en 2023. Pour cette quatrième clôture, et compte tenu de la bonne rentabilité enregistrée, le bénéfice net permet le versement d'un dividende de CHF 2.00 par action contre CHF 1.40 pour l'exercice précédent. Le coefficient de distribution se monte ainsi à 96.61%. Le versement aura lieu en juillet 2024.

Une partie des liquidités résultant de la dernière augmentation de capital n'a pas encore pu être intégralement investie.

Rétrospective du gestionnaire de la SICAV pour l'exercice écoulé

Au 31 mars 2024, le total effectif des produits s'élève à CHF 7'058'325.62. Les charges ont été bien maîtrisées et se situent à CHF 3'394'781.13.

Le taux de perte sur loyer s'établit à 2.55% contre 3.83% à fin mars 2023. Cette nette amélioration est le résultat du travail entrepris par le gestionnaire en étroite collaboration avec les régies et confirme l'attractivité de l'emplacement géographique des immeubles qui constituent le portefeuille.

L'immeuble mixte sis à Marly, dans le quartier du Marly Innovation Center, campus technologique et quartier écoresponsable bénéficiant du label SEED, a été acquis le 26 avril 2022. Cet immeuble composé de 68 appartements, de plus de 2'500 m² de surfaces commerciales et d'un parking souterrain, acquis pour un montant de CHF 49'500'000.00, n'est pas encore totalement aménagé et rentabilisé au

niveau commercial. Le budget des travaux en lien avec l'aménagement des différentes surfaces commerciales louées a été récemment validé, permettant ainsi aux futurs locataires d'emménager d'ici la fin de l'année en cours. Le revenu locatif annuel projeté a pu être revu à la hausse, accroissant la rentabilité de cet immeuble.

Dans le courant de l'automne 2022, BCF SICAV s'est portée acquéreuse d'un immeuble en cours de construction dans le quartier « L'Habitat de la Prillaz SA » à Estavayer-le-Lac, lequel s'inscrit également dans un concept de développement durable (Gefiswiss – Eclasia). L'intégration de cet immeuble dans le portefeuille de BCF SICAV est prévue pour le deuxième semestre de l'année 2024, ce bien ayant été acquis sous forme de vente à terme.

Un immeuble composé de 2 bâtiments, dont 1 mixte, sis à Belfaux, a été acquis le 30 juin 2023 pour un montant de CHF 5'750'000.00. Il est composé de 2 bâtiments distincts, reliés par les garages souterrains. Ceux-ci ont été régulièrement entretenus et bénéficient d'un raccordement au chauffage à distance.

Après d'importantes rénovations, l'immeuble sis à Châtel-St-Denis est désormais complètement assaini et intégralement loué.

De manière générale, les appartements sont régulièrement rafraîchis et/ou rénovés au gré des changements de locataires.

Approche durable – Indices environnementaux

En réponse aux objectifs de la Confédération visant à réduire drastiquement les émissions du parc immobilier d'ici à 2050, l'AMAS a émis plusieurs directives et recommandations, notamment en imposant la publication d'indices environnementaux, dans le but d'améliorer la transparence vis-à-vis des investisseurs.

Nous précisons toutefois que BCF SICAV n'a pas pour objectif d'effectuer ou de proposer des investissements qualifiés de durables, mais demeure attentive à l'impact significatif de l'immobilier sur les enjeux liés à l'écologie. BCF SICAV n'a pas le statut d'entité durable selon la loi et aucun élément dans le règlement de placement ne définit

une allocation minimale dans ce type d'investissement. L'approche reste centrée sur l'intégration progressive de pratiques durables et représente un défi et une opportunité pour la SICAV.

Dans le courant de l'année 2022, BCF SICAV a mandaté Wüest & Partner SA pour une analyse complète de son parc immobilier et de la stratégie à adopter en matière de durabilité. Les investissements à entreprendre ont ainsi été identifiés et planifiés afin de réduire les émissions de CO₂ et la consommation énergétique.

Les consommations réelles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, ainsi que pour l'électricité des communs ont été collectées auprès des régies, ce qui a permis de calculer les indices de chaleur et la consommation de CO₂. Les besoins énergétiques et la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ ont ensuite pu être calculés sur la base de différentes données, telles que notamment l'enveloppe du bâtiment, les données climatiques ou les constantes d'utilisation. Cette analyse permet de comparer le portefeuille avec la moyenne du parc immobilier suisse. Avec un taux de couverture de 39.77% (immeubles à données énergétiques suffisantes), ces données fournissent une base transparente et assurent une uniformité pour le marché et les investisseurs.

Perspectives pour le prochain exercice

Le nouvel exercice s'annonce riche en défis et en opportunités. En effet, une partie du produit de l'augmentation de capital faite en mars 2022 reste à investir. Cette situation s'explique notamment par un volume de transactions sur le marché nettement en baisse par rapport aux années précédentes. Dans ce contexte, le gestionnaire de la SICAV souhaite se positionner de manière à assurer une croissance continue des revenus et saisir les opportunités qui se présenteront, tout en portant une attention particulière à la qualité des futures acquisitions, tant au niveau du rendement qu'au niveau de la diversification des risques. Compte tenu des incertitudes entourant l'économie dans son ensemble et le marché immobilier en particulier, une réflexion stratégique est en cours afin de donner la meilleure réponse possible aux défis à venir et aux perspectives de développement de BCF SICAV.

GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. März 2024

Ergebnisse

Die SICAV «BCF SICAV» schliesst ihr Geschäftsjahr 2023/2024 trotz eines weiterhin schwierigen und unvorhersehbaren wirtschaftlichen Umfeldes mit guten Ergebnissen ab. Der Nettoerfolg des Geschäftsjahres beträgt somit CHF 3'663'544.49.

Am 31. März 2024 beläuft sich das Nettovermögen der SICAV auf CHF 178'395'361.61 und das Gesamtvermögen auf CHF 182'916'012.01.

Der Nettoinventarwert (NIW) beläuft sich auf CHF 100.80, was im Vorjahresvergleich aufgrund einer niedrigeren Bewertung der Immobilien einen leichten Rückgang von 1.1% bedeutet.

Gemäss der Berechnungsmethode der Asset Management Association Switzerland (AMAS) beträgt die EBIT-Marge 61.45% gegenüber 53.38% im Jahr 2023. Für diesen vierten Abschluss ermöglicht der Reingewinn aufgrund der guten Rentabilität, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnet werden konnte, die Ausschüttung einer Dividende von CHF 2.00 pro Aktie gegenüber CHF 1.40 im Vorjahr. Die Ausschüttungsquote beträgt somit 96.61%. Die Auszahlung wird im Juli 2024 erfolgen.

Ein Teil der flüssigen Mittel aus der letzten Kapitalerhöhung konnte noch nicht vollständig investiert werden.

Rückblick des Verwalters der SICAV auf das abgelaufene Geschäftsjahr

Per 31. März 2024 beläuft sich der Gesamtbruttoertrag auf CHF 7'058'325.62. Die Kosten konnten gut unter Kontrolle gehalten werden und liegen bei einem Betrag von CHF 3'394'781.13.

Die Mietausfallrate beträgt 2.55% gegenüber 3.83% per Ende März 2023. Diese deutliche Verbesserung ist das Ergebnis der Arbeit, die der Verwalter in enger Zusammenarbeit mit den Immobilienverwaltungen geleistet hat, und bestätigt die Attraktivität des geografischen Standorts der Immobilien im Portfolio.

Das gemischt genutzte Gebäude in Marly im Quartier des Marly Innovation Center, einem Technologie-Campus und Ökoquartier, welches das SEED-Label erhalten hat,

wurde am 26. April 2022 erworben. Der Kaufpreis für das Gebäude mit seinen 68 Wohnungen, einer Gewerbefläche von mehr als 2'500 m² und einer Tiefgarage betrug CHF 49'500'000.00. Es ist noch nicht vollständig ausgebaut und auf kommerzieller Ebene noch nicht voll rentabel. Das Budget für die Ausbaurbeiten der verschiedenen vermieteten Gewerbeflächen wurde kürzlich freigegeben. So werden die künftigen Mieter bis zum Ende des laufenden Jahres einziehen können. Die voraussichtlichen jährlichen Mieteinnahmen konnten nach oben korrigiert werden, wodurch sich die Rentabilität dieses Gebäude erhöht hat.

Im Herbst 2022 erwarb die BCF SICAV ein im Bau befindliches Gebäude im Quartier «L'Habitat de la Prillaz SA» in Estavayer-le-Lac, welches ebenfalls in ein Konzept der nachhaltigen Entwicklung (Gefiswiss – Ecolosia) eingebettet ist. Die Integration dieses Gebäudes in das Portfolio der BCF SICAV ist für das zweite Halbjahr 2024 vorgesehen, da es in Form eines Terminverkaufs erworben wurde.

Am 30. Juni 2023 wurde eine Liegenschaft in Belfaux zum Preis von CHF 5'750'000.00 erworben. Sie besteht aus zwei Gebäuden, wovon eines gemischt genutzt wird. Die zwei separaten Gebäude werden durch die Tiefgaragen verbunden. Diese wurden regelmässig unterhalten und verfügen über einen Fernwärmeanschluss.

Nach umfangreichen Renovationen ist das Gebäude in Châtel-St-Denis nun vollständig renoviert und vermietet. Im Allgemeinen werden die Wohnungen bei Mieterwechseln regelmässig aufgefrischt und/oder renoviert.

Nachhaltiger Ansatz – Umweltrelevante Kennzahlen

Als Reaktion auf das vom Bund ausgegebene Ziel, die Emissionen des Immobilienbestands bis 2050 stark zu senken, hat die AMAS mehrere Richtlinien und Empfehlungen herausgegeben und insbesondere die Pflicht zur Veröffentlichung umweltrelevanter Kennzahlen eingeführt, womit die Transparenz gegenüber den Anlegern verbessert werden soll.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die BCF SICAV nicht das Ziel verfolgt, als nachhaltig eingestufte Investitionen zu tätigen oder anzubieten, sich jedoch der beträchtlichen Auswirkungen des Immobiliensektors auf die ökologischen Fragestellungen unserer Zeit bewusst ist. Die BCF SICAV

gilt gesetzlich nicht als nachhaltige Gesellschaft und in ihrem Anlagereglement wird an keiner Stelle eine Mindestallokation in diese Anlageart festgelegt. Unser Ansatz besteht nach wie vor darin, nachhaltige Praktiken schrittweise zu integrieren. Für die SICAV ist dies Herausforderung und Chance gleichermaßen.

Die BCF SICAV hat im Jahr 2022 die Wüest Partner AG mit einer umfassenden Analyse ihres Immobilienbestandes und der umzusetzenden Nachhaltigkeitsstrategie beauftragt. So konnten diejenigen Anlagen identifiziert und geplant werden, die getätigt werden müssen, um die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch zu senken.

Der tatsächliche Verbrauch für Heizung und Brauchwarmwasser sowie für Strom in den Gemeinschaftsräumlichkeiten wurde bei den Verwaltungen erhoben, sodass die Wärmekennzahlen und der CO₂-Verbrauch berechnet werden konnten. Anschliessend konnten anhand verschiedener Daten wie insbesondere Gebäudehülle, Klimadaten oder Nutzungskonstanten der Energiebedarf und der Pfad zur Reduktion der CO₂-Emissionen berechnet werden. Diese Analyse ermöglicht einen Vergleich des Portfolios mit dem Durchschnitt des Schweizer Immobilienbestandes. Mit einem Deckungsgrad von 39.77% (Liegenschaften mit ausreichenden Energiedaten) liefern diese Daten eine transparente Grundlage und gewährleisten Einheitlichkeit für Markt und Anleger.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Das neue Geschäftsjahr birgt zahlreiche Herausforderungen und Chancen. So muss ein Teil des Ertrags aus der Kapitalerhöhung vom März 2022 noch investiert werden. Dies ist unter anderem auf ein im Vergleich zu den Vorjahren deutlich tieferes Volumen der Transaktionen auf dem Markt zurückzuführen. In diesem Zusammenhang möchte sich der Verwalter der SICAV so positionieren, dass ein kontinuierliches Ertragswachstum gewährleistet ist und Chancen genutzt werden, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Qualität der zukünftigen Neuerwerbungen zu legen ist, sowohl was die Rendite als auch was die Risikodiversifizierung angeht.

Angesichts der Unwägbarkeiten, mit denen sich die Wirtschaft als Ganzes und der Immobiliensektor im Besonderen konfrontiert sieht, werden aktuell strategische Überlegungen angestellt, um bestmöglich auf die künftigen Herausforderungen zu reagieren und die Entwicklungsperspektiven der BCF SICAV weiter zu optimieren.

INFORMATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

Les modifications du règlement de placement et de la fiche signalétique, telles que publiées le 6 mars 2024 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 28 février 2024.

La nouvelle documentation de la SICAV, entrée en vigueur le 6 mars 2024, porte principalement sur les changements suivants:

- La prolongation des deux dérogations jusqu'au 31 mars 2025, à savoir celle concernant l'obligation d'avoir 10 immeubles et celle concernant l'obligation de ne pas avoir un immeuble représentant 25% de la fortune de la SICAV.
- L'approche d'intégration de facteurs durables.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le règlement de placement et la fiche signalétique du mois de mars 2024.

INFORMATIONEN ZU ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER JURISTISCHER BEDEUTUNG

Am 28. Februar 2024, hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Anlagereglements genehmigt, wie er am 6. März 2024 auf Swissfunddata publiziert wurde.

Der neue Anlagereglement ist per 6. März 2024 in Kraft getreten und beinhaltet im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Die Verlängerung der beiden Ausnahmeregelungen bis zum 31. März 2025, d.h. die Ausnahmeregelung bezüglich dem Pflicht, zehn Grundstücken zu haben, und die Ausnahmeregelung bezüglich dem Pflicht, kein Grundstück zu haben, das mehr als 25 Prozent des Vermögens der SICAV entspricht.
- Der Ansatz einer langfristige Nachhaltigkeitpolitik, die auf dem Ansatz der Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren basiert.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Anlagereglement vom 6. März 2024 zu entnehmen.

**BCF SICAV – SUISSE
(COMPARTIMENT INVESTISSEURS)**

**BCF SICAV – SUISSE
(TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE)**

CHIFFRES-CLÉS | KENNZAHLEN

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Fortune totale Gesamtvermögen	182'916'012.01	185'011'039.17
Fortune nette Nettofondsvermögen	178'395'361.61	180'427'746.27
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	145'536'000.00	142'460'000.00

Information des années précédentes | Informationen der vorhergehenden Jahre

Date	Actions en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une action	Distribution du gain en capital par action	Distribution du revenu net par action	Distribution totale
Datum	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktie	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie	Gesamtausschüttung
31.03.2022	1'769'755	CHF 182'003'220.59	CHF 102.85	CHF 0.00	CHF 1.20	CHF 1.20
31.03.2023	1'769'755	CHF 180'427'746.27	CHF 101.95	CHF 0.00	CHF 1.40	CHF 1.40
31.03.2024	1'769'755	CHF 178'395'361.61	CHF 100.80	CHF 0.00	CHF 2.00	CHF 2.00

Indices calculés selon la directive AMAS | Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.03.2024	31.03.2023
Taux de perte sur loyer Mietausfallrate ¹	2.55%	3.83%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	1.39%	1.60%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	61.45%	53.38%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandsquote (TER REF GAV)	1.02%	0.99%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandsquote (TER REF MV)	1.03%	1.00%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	0.25%	0.30%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.25%	0.31%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1.95%	1.35%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	96.61%	96.72%
Agio/Disagio Agio/Disagio	1.93%	2.01%
Rendement de placement Anlagerendite	0.25%	0.30%

Performance BCF SICAV

	Depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds		31.03.2024	31.03.2023
BCF SICAV ²	4.66%	0.15%	1.17%	
SXI Real Estate® Funds TR	15.52%	11.72%	-11.85%	

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux. | Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² La performance est calculée sur la base des prix fournis par le teneur de marché de BCF SICAV. | Die Performance wird auf der Grundlage der Preise berechnet, die vom Market Maker von BCF SICAV gestellt werden.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds. Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE | VERMÖGENSRECHNUNG

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4'002'505.92	38'540'838.58
Avoirs à terme Bankguthaben auf Zeit	29'000'000.00	0.00
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in:		
Immeubles d'habitation Wohnbauten	77'900'000.00	78'790'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	67'636'000.00	63'670'000.00
Total des immeubles Total Grundstücke	145'536'000.00	142'460'000.00
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	4'377'506.09	4'010'200.59
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	182'916'012.01	185'011'039.17
Engagements à court terme, divisés selon: Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	75'190.00	250'000.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'513'334.40	2'316'349.90
Engagements à long terme, divisés selon: Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	1'953'720.00	2'028'910.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	178'373'767.61	180'415'779.27
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	21'594.00	11'967.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	178'395'361,61	180'427'746.27
Variation de la fortune nette du fonds Veränderung des Nettofondsvermögens	01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	180'427'746.27	182'003'220.59
Distribution Ausschüttung	-2'477'657.00	-2'123'706.00
Résultat total Gesamterfolg	445'272.34	548'231.68
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	178'395'361.61	180'427'746.27
Nombre d'actions en circulation Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'769'755	1'769'755
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	1'769'755	1'769'755
Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventarwert pro Aktie	100.80	101.95

COMPTE DE RÉSULTAT | ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
Revenus Ertrag		
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	437'641.01	27'840.00
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	6'397'066.96	6'121'432.20
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	48'519.90	12'223.08
Autres revenus Übrige Erträge	152'467.85	0.00
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux Auflösung Provisionen für zweifelhafte Debitoren	22'629.90	0.00
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	7'058'325.62	6'161'495.28
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	17'292.20	18'152.80
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	582'326.55	896'430.25
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	467'796.64	425'704.48
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	199'598.00	97'573.00
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	277'611.65	233'593.70
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	0.00	16'206.50
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	250'441.00	303'351.00
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	76'533.32	74'681.30
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen:		
À la direction an die Fondsleitung	1'293'694.64	1'302'222.88
À la banque dépositaire an die Depotbank	90'402.59	91'001.60
À la banque dépositaire - Commissions sur distribution an die Depotbank - Ausschüttungskommission	12'388.29	10'618.53
Autres charges Sonstiger Aufwand	126'696.25	130'405.24
Total des charges Total Aufwand	3'394'781.13	3'599'941.28
Résultat net Nettoertrag	3'663'544.49	2'561'554.00
Résultat réalisé Realisierter Erfolg	3'663'544.49	2'561'554.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-3'227'899.15	-2'022'899.32
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	9'627.00	9'577.00
Résultat total Gesamterfolg	445'272.34	548'231.68
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges		
Résultat net Nettoertrag	3'663'544.49	2'561'554.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	980'684.83	896'787.83
Résultat disponible pour être réparti Zur Verteilung verfügbarer Betrag	4'644'229.32	3'458'341.83
Distribution revenus Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	3'539'510.00	2'477'657.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	3'539'510.00	2'477'657.00
Report à nouveau Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire Ordentlicher Ertrag	1'104'719.32	980'684.83
Report total à nouveau Vortrag auf neue Rechnung	1'104'719.32	980'684.83

INVENTAIRE DES IMMEUBLES | IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles d'habitation | Wohnbauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹ CHF	Leerstände gesamt ² %
FR	Bulle Chemin de Champ-Francey 2, 4, 6, 8	34'040'055	33'790'000	1'451'097	1.28%
	Bulle Rue de Gruyères 33/ Rue Victor-Tissot 8, 14	28'551'300	27'770'000	1'235'569	1.91%
	Charmey Rue du Centre 7, 9a, 9b, 9c	5'120'185	5'166'000	284'310	0.51%
	Cousset Route des Arbognes 19	3'378'692	3'419'000	135'315	10.22%
VD	Avenches Route de Villars-le-Grand 2, 4	8'213'750	7'755'000	350'230	0.66%
Totaux Total		79'303'982	77'900'000	3'456'521	

Immeubles à usage mixte | Gemischte Bauten

FR	Belfaux Chemin du Stand 4, Route de Lossy 9	6'003'710	5'782'000	204'359	3.40%
	Châtel St-Denis Route de Vevey 105	7'440'288	7'558'000	302'075	1.80%
	Fribourg Rue de Lausanne 81	6'125'315	5'696'000	268'052	0.24%
	Marly Pl. de l'Ancienne Papeterie 2, 4, Allée Louis-Daguerre 2, 4, Rue des Frères-Lumière 1	51'293'305	48'600'000	2'166'060	0.00%
Totaux Total		70'862'618	67'636'000	2'940'546	

Récapitulation | Zusammenfassung

Immeubles d'habitation Wohnbauten	79'303'982	77'900'000	3'456'521	
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	70'862'618	67'636'000	2'940'546	
Totaux Total	150'166'601	145'536'000	6'397'067	1.34%

¹ du 01.04.2023 au 31.03.2024 | vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

² Ces taux de vacance n'incluent pas les vacants en lien avec les locaux en construction ou en rénovation. | Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs | Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen
Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs. | Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietertag.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES | AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats | Käufe**Immeubles achetés | Gekaufte Immobilien**

Canton	Localité / Adresse	Date ¹	Prix d'achat
Kanton	Ort / Adresse	Datum ¹	Kaufpreis CHF
FR	Belfaux, Chemin du Stand 4, Route de Lossy 9	30.06.2023	5'750'000.00

Ventes | Verkäufe

Aucune vente sur la période sous revue. | In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier. | Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES | HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.2024
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.2024
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
1.90%	30.06.2021	22.01.2024	250'000	0	250'000	0
0.68%	30.06.2021	17.03.2025	75'190	0	0	75'190
0.68%¹			325'190	0	250'000	75'190
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
0.56%	30.06.2021	04.08.2025	885'450	0	0	885'450
0.80%	30.06.2021	28.10.2025	350'000	0	0	350'000
0.68%	30.06.2021	03.08.2026	718'270	0	0	718'270
0.65%¹			1'953'720	0	0	1'953'720
0.65%¹		1.72 ²	2'278'910	0	250'000	2'028'910

¹ Taux moyen pondéré | Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année). | Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS | ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Rémunération à la direction de fonds | Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum Maximalsatz	Taux effectif Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.00%	0.72%
Commission d'émission Ausgabekommission	2.00%	N/A
Commission de rachat Rücknahmekommission	2.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.03%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	4.34%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire | Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum Maximalsatz	Taux effectif Effektiver Satz
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.375%	0.050%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	1.00%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	N/A	N/A

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Achat d'immeubles Immobilienkäufe	CHF 7'440'000.00
-------------------------------------	------------------

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 38'716.65 pour l'audit des comptes annuels et l'audit prudentiel.

La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service à la SICAV.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire.

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situent entre 2.90% et 3.30% (termes réels). Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.10% (termes réels).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurde keine Aktie gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 38'716.65 für die Prüfung der Jahresrechnung.

Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für die SICAV.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts.

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow» - Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.90% und 3.30% (real). Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.10% (real).

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktien im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

BCF SICAV
COMPARTIMENT ENTREPRENEURS
BCF SICAV
TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE

BILAN | BILANZ**Compartiment entrepreneurs | Teilvermögen Unternehmensaktionäre**

Actifs Aktiven	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	500'605.75	500'009.65
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	320.98	0.00
Total des actifs Total Aktiven	500'926.73	500'009.65

Passifs | Passiven

Capital actions Aktienkapital	500'000.00	500'000.00
Résultat reporté Vortrag aus dem Vorjahr	9.65	9.65
Résultat de l'exercice Nettoertrag	917.08	0.00
Total des passifs Total Passiven	500'926.73	500'009.65

Nombre d'actions en circulation | Anzahl Aktien im Umlauf

	01.04.2023 31.03.2024	01.04.2022 31.03.2023
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1	1
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	1	1
Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventarwert pro Aktie	500'926.73	500'009.65

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions | Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten

Banque Cantonale de Fribourg (100%)

COMPTE DE RÉSULTAT | ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
Compartiment entrepreneurs Teilvermögen Unternehmensaktionäre		
Revenus Ertrag		
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	917.08	0.00
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	917.08	0.00
Total des charges Total Aufwand	0.00	0.00
Résultat net Nettoertrag	917.08	0.00
Résultat réalisé Realisierter Erfolg	917.08	0.00
Résultat total Gesamterfolg	917.08	0.00

Utilisation du résultat | Verwendung des Erfolges

Résultat net Nettoertrag	917.08	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	9.65	9.65
Résultat disponible pour être réparti Zur Verteilung verfügbarer Betrag	926.73	9.65
Report à nouveau Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire Ordentlicher Ertrag	926.73	9.65
Report total à nouveau Vortrag auf neue Rechnung	926.73	9.65

BCF SICAV
COMPTE GLOBAL DE LA SICAV
BCF SICAV
GESAMTVERMÖGEN DER SICAV

COMPTE DE FORTUNE | VERMÖGENSRECHNUNG

Compte global de la SICAV | Gesamtvermögen der SICAV

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4'503'111.67	39'040'848.23
Avoirs à terme Bankguthaben auf Zeit	29'000'000.00	0.00
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in:		
Immeubles d'habitation Wohnbauten	77'900'000.00	78'790'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	67'636'000.00	63'670'000.00
Total des immeubles Total Grundstücke	145'536'000.00	142'460'000.00
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	4'377'827.07	4'010'200.59
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	183'416'938.74	185'511'048.82
Engagements à court terme, divisés selon: Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	75'190.00	250'000.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'513'334.40	2'316'349.90
Engagements à long terme, divisés selon: Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	1'953'720.00	2'028'910.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	178'874'694.34	180'915'788.92
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	21'594.00	11'967.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	178'896'288.34	180'927'755.92
Nombre d'actions en circulation Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
Compartiment investisseurs Teilvermögen Anlegeraktionäre		
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'769'755	1'769'755
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	1'769'755	1'769'755
Nombre d'actions en circulation Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
Compartiment entrepreneurs Unternehmensaktionäre		
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1	1
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	1	1

COMPTE DE RÉSULTAT | ERFOLGSRECHNUNG

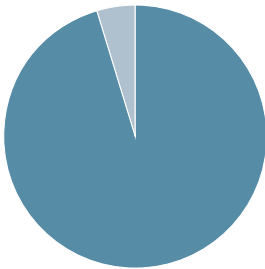
Compte global de la SICAV Gesamtvermögen der SICAV	01.04.2023 31.03.2024 CHF	01.04.2022 31.03.2023 CHF
Revenus Ertrag		
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	438'558.09	27'840.00
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	6'397'066.96	6'121'432.20
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	48'519.90	12'223.08
Autres revenus Übrige Erträge	152'467.85	0.00
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux Auflösung Provisionen für zweifelhafte Debitoren	22'629.90	0.00
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	7'059'242.70	6'161'495.28
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	17'292.20	18'152.80
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	582'326.55	896'430.25
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	467'796.64	425'704.48
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	199'598.00	97'573.00
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	277'611.65	233'593.70
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	0.00	16'206.50
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	250'441.00	303'351.00
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	76'533.32	74'681.30
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen:		
À la direction an die Fondsleitung	1'293'694.64	1'302'222.88
À la banque dépositaire an die Depotbank	90'402.59	91'001.60
À la banque dépositaire - Commissions sur distribution an die Depotbank - Ausschüttungskommission	12'388.29	10'618.53
Autres charges Sonstiger Aufwand	126'696.25	130'405.24
Total des charges Total Aufwand	3'394'781.13	3'599'941.28
Résultat net Nettoertrag	3'664'461.57	2'561'554.00
Résultat réalisé Realisierter Erfolg	3'664'461.57	2'561'554.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-3'227'899.15	-2'022'899.32
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	9'627.00	9'577.00
Résultat total Gesamterfolg	446'189.42	548'231.68
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges		
Résultat net Nettoertrag	3'664'461.57	2'561'554.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	980'694.48	896'797.48
Résultat disponible pour être réparti Zur Verteilung verfügbarer Betrag	4'645'156.05	3'458'351.48
Distribution revenus Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	3'539'510.00	2'477'657.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	3'539'510.00	2'477'657.00
Report à nouveau Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire Ordentlicher Ertrag	1'105'646.05	980'694.48
Report total à nouveau Vortrag auf neue Rechnung	1'105'646.05	980'694.48

**INDICES ENVIRONNEMENTAUX NON AUDITES |
UNGEPRÜFTE UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN**

Indices calculés selon la directive AMAS | Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen ¹

	Taux de couverture Abdeckungsgrad ²	
Surface déterminante des constructions terminées Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	12'096 m ²	39.77%
Surface totale des constructions terminées Gesamtfläche der fertigen Bauten	30'413 m ²	

**Mix énergétique |
Energieträgermix**

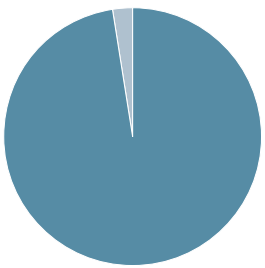


Gaz Gas	0.00%
Mazout Heizöl	0.00%
PAC Wärmepumpen	0.00%
CAD ville Fernwärme	95.49%
Électricité Strom	4.51%

**Intensité énergétique |
Energieverbrauch**

97.81 kWh/m²

**Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 & 2 |
Treibhausgasemissionen - Scope 1 & 2**



Gaz Gas	0.00%
Mazout Heizöl	0.00%
PAC Wärmepumpen	0.00%
CAD ville Fernwärme	97.64%
Électricité Strom	2.36%

**Intensité des émissions de gaz à effet de serre |
Intensität von Treibhausgasemissionen**

3.68 kgCO₂/m²

¹ Du 01.01.2023 au 31.12.2023 | Vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

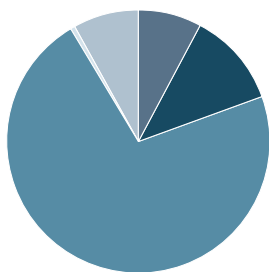
² Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE). | Mittels Energiebezugsfläche (EBF) berechnet.

**INDICES ENVIRONNEMENTAUX NON AUDITES |
UNGEPRÜFTE UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN**

Indices calculés en considérant des immeubles à « données énergétiques insuffisantes » | Die Kennzahlen werden mit den Immobilien mit « ungenügenden Nachhaltigkeitsdaten » berechnet ^{1,2}

	Taux de couverture Abdeckungsgrad ³	
Surface déterminante des constructions terminées Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	26'688 m ²	87.75%
Surface totale des constructions terminées Gesamtfläche der fertigen Bauten	30'413 m ²	

**Mix énergétique |
Energieträgermix**

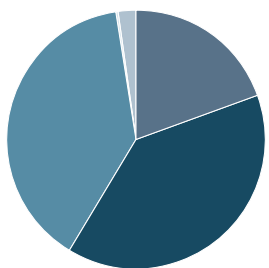


Gaz Gas	7.94%
Mazout Heizöl	11.54%
PAC Wärmepumpen	0.55%
CAD ville Fernwärme	71.92%
Électricité Strom	8.05%

**Intensité énergétique |
Energieverbrauch**

83.30 kWh/m²

**Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 & 2 |
Treibhausgasemissionen - Scope 1 & 2**



Gaz Gas	19.49%
Mazout Heizöl	39.17%
PAC Wärmepumpen	0.15%
CAD ville Fernwärme	39.06%
Électricité Strom	2.13%

**Intensité des émissions de gaz à effet de serre |
Intensität von Treibhausgasemissionen**

6.18 kgCO₂/m²

¹ Du 01.01.2023 au 31.12.2023 | Vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

² L'intégralité des factures n'étant pas disponibles sur certains immeubles à la date d'établissement des indices, les consommations manquantes ont été estimées. | Da für einige Gebäude nicht alle Rechnungen zum Zeitpunkt der Erstellung der Indizien verfügbar waren, wurde der fehlende Verbrauch geschätzt.

³ Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE). | Mittels Energiebezugsfläche (EBF) berechnet.

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de BCF SICAV

Fribourg

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de BCF SICAV (la société), comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a–h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (compte de fortune, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2024.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (page 1 à 5 et 10 à 26) ci-joints sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir les comptes annuels sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la société à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil d'administration ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviser agréé

Genève, le 19 juin 2024



C/o Banque Cantonale de Fribourg
Boulevard de Pérolles 1
1700 Fribourg
www.bcsicav.ch
info@bcsicav.ch