



États financiers



| | | | |
|---|------------|---|------------|
| DÉFINITIONS | 110 | 27. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS | 175 |
| PRINCIPAUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS | 111 | 28. LITIGES | 175 |
| COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ | 111 | 29. PARTIES LIÉES | 176 |
| ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL | 111 | 30. HONORAIRES DU COMMISSAIRE | 177 |
| ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE | 112 | 31. ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA DATE DE CLÔTURE ... | 177 |
| TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE | 113 | 32. ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE CFE | 178 |
| ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES | 114 | RAPPROCHEMENT DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE | 181 |
| CAPITAL ET RÉSERVES | 114 | DÉCLARATION PORTANT SUR L'IMAGE FIDÈLE DONNÉE PAR LES ÉTATS FINANCIERS ET SUR L'EXPOSÉ FIDÈLE CONTENU DANS LE RAPPORT DE GESTION | 183 |
| NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS | 115 | RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ | 184 |
| PRÉAMBULE | 115 | RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 | 1 |
| PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2023 ET 2022 AVEC EFFET SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE | 115 | ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES | 6 |
| 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX | 119 | | |
| 2. PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS | 120 | | |
| 3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION | 136 | | |
| 4. INFORMATION SECTORIELLE | 137 | | |
| 5. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES | 143 | | |
| 6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES ET AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES | 143 | | |
| 7. CHARGES DE PERSONNEL | 144 | | |
| 8. RÉSULTAT FINANCIER | 144 | | |
| 9. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE | 144 | | |
| 10. RÉSULTAT PAR ACTION | 145 | | |
| 11. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT GLOBAL | 146 | | |
| 12. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AUTRES QUE GOODWILL | 149 | | |
| 13. GOODWILL | 150 | | |
| 14. IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 151 | | |
| 15. PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE | 154 | | |
| 16. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS | 158 | | |
| 17. CONTRATS DE CONSTRUCTION | 159 | | |
| 18. STOCKS | 160 | | |
| 19. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE | 160 | | |
| 20. INFORMATIONS RELATIVES AU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES | 161 | | |
| 21. AVANTAGES DU PERSONNEL | 162 | | |
| 22. PROVISIONS AUTRES QU'ENGAGEMENTS DE RETRAITES ET AVANTAGES DU PERSONNEL NON COURANTS | 166 | | |
| 23. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS | 166 | | |
| 24. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET | 167 | | |
| 25. INFORMATIONS RELATIVES À LA GESTION DES RISQUES FINANCIERS | 169 | | |
| 26. AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS | 175 | | |



DÉFINITIONS

| | |
|---|--|
| Besoin en fonds de roulement | Stocks + créances commerciales et autres créances d'exploitation + contrats de constructions – actifs + autres actifs courants non opérationnels – dettes commerciales et autres dettes d'exploitation – passifs d'impôt exigible – contrats de construction – passifs – autres passifs courants non opérationnels |
| Encours immobilier | Fonds propres segment promotion immobilière + Endettement financier net segment promotion immobilière |
| Endettement financier net (EFN) | Emprunts obligataires non courants et courants + dettes financières non courantes et courantes – trésorerie et équivalents de trésorerie |
| Excédent financier net | Trésorerie et équivalents de trésorerie – emprunts obligataires non courants et courants – dettes financières non courantes et courantes |
| Résultat opérationnel sur activité | Chiffre d'affaires + produits des activités annexes + achats + rémunérations et charges sociales + autres charges opérationnelles + dotations aux amortissements |
| Résultat opérationnel (EBIT) | Résultat opérationnel sur activité + part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence |
| EBITDA | Résultat opérationnel sur activité + dotations aux amortissements |
| Rendement des capitaux propres (ROE) | Résultat net part du groupe / capitaux propres part du groupe (ouverture) |
| Carnet de commandes | Le chiffre d'affaires à réaliser pour les chantiers dont le contrat est signé, entré en vigueur (notamment après l'obtention des ordres de service ou la levée des conditions suspensives) et pour lesquels le financement du projet est mis en place |



PRINCIPAUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | Notes | 2023 | 2022 retraité ¹ |
|--|-------|------------------|----------------------------|
| Chiffre d'affaires | 4 | 1.248.470 | 1.167.221 |
| Produits des activités annexes | 6 | 54.487 | 54.572 |
| Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités | | (929.988) | (846.587) |
| Charges de personnel | 7 | (236.497) | (230.435) |
| Autres charges opérationnelles | 6 | (86.939) | (81.641) |
| Dotations aux amortissements | 12-14 | (21.348) | (20.870) |
| Résultat opérationnel sur l'activité | | 28.185 | 42.260 |
| Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 15 | 4.839 | 8.754 |
| Résultat opérationnel | | 33.024 | 51.014 |
| Produits et charges associés aux activités de financement | 8 | 839 | 73 |
| Autres charges et produits financiers | 8 | (2.832) | (3.727) |
| Résultat financier | | (1.993) | (3.654) |
| Résultat avant impôts | | 31.031 | 47.360 |
| Impôts sur le résultat | 11 | (8.305) | (8.962) |
| Résultat de l'exercice des activités poursuivies | | 22.726 | 38.398 |
| Résultat de l'exercice des activités abandonnées ² | | 0 | 193.270 |
| Résultat de l'exercice | | 22.726 | 231.668 |
| Participations ne donnant pas le contrôle - activités poursuivies | 9 | 53 | 36 |
| Participations ne donnant pas le contrôle - activités abandonnées ² | | 0 | (2.297) |
| Résultat - part du groupe | | 22.779 | 229.407 |
| Résultat des activités poursuivies - part du groupe | | 22.779 | 38.434 |
| Résultat des activités abandonnées - part du groupe ² | | 0 | 190.973 |
| Résultat net part du groupe par action (EUR) (base et dilué) | 10 | 0,91 | 9,15 |
| Résultat net part du groupe par action des activités poursuivies (EUR) (base et dilué) | 10 | 0,91 | 1,53 |
| Résultat net part du groupe par action des activités abandonnées (EUR) (base et dilué) ² | 10 | 0 | 7,62 |

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | Notes | 2023 | 2022 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Résultat - part du groupe | | 22.779 | 229.407 |
| Résultat de l'exercice | | 22.726 | 231.668 |
| Variation de juste valeur liées aux instruments financiers | | (5.441) | 93.999 |
| Ecart de change résultant de la conversion | | 1.681 | (2.688) |
| Impôts différés | 11 | 1.360 | (13.658) |
| Autres éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net³ | | (2.400) | 77.653 |
| Réévaluation du passif net au titre des prestations et contributions définies | 21 | (2.400) | 2.184 |
| Impôts différés | 11 | 414 | (301) |
| Autres éléments du résultat global non recyclables ultérieurement en résultat net | | (1.986) | 1.883 |
| Total des autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres | | (4.386) | 79.536 |
| Résultat global : | | 18.340 | 311.204 |
| - Part du groupe | | 18.423 | 308.883 |
| - Part des participations ne donnant pas le contrôle | | (83) | 2.321 |
| Résultat global part du groupe par action (EUR) (base et dilué) | 10 | 0,74 | 12,32 |

¹ Le compte de résultats consolidé pour la période clôturée au 31 décembre 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la note 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

² Au 31 décembre 2022, la contribution des activités abandonnées aux résultats consolidés du groupe CFE est exclusivement relative à DEME.

³ Au 31 décembre 2022, les éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net incluent principalement l'impact des activités abandonnées (DEME).



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | Notes | 2023 | 2022 retraité ¹ |
|--|-------|------------------|----------------------------|
| Immobilisations incorporelles | 12 | 3.881 | 2.347 |
| Goodwill | 13 | 23.894 | 23.723 |
| Immobilisations corporelles | 14 | 95.087 | 77.709 |
| Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 15 | 185.365 | 110.865 |
| Autres actifs financiers non courants | 16 | 142.790 | 138.294 |
| Instruments financiers dérivés non courants | 25 | 336 | 422 |
| Autres actifs non courants | | 11.321 | 11.659 |
| Actifs d'impôts différés | 11 | 8.529 | 7.123 |
| Actifs non courants | | 471.203 | 372.142 |
| Stocks | 18 | 161.844 | 168.467 |
| Créances commerciales et autres créances d'exploitation | | 313.580 | 284.608 |
| Contrats de construction - actifs | 17 | 68.411 | 100.714 |
| Autres actifs courants non opérationnels | | 5.637 | 4.487 |
| Instruments financiers dérivés courants | 25 | 2.657 | 206 |
| Actifs financiers courants | | 3.162 | 306 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 19 | 154.092 | 127.149 |
| Actifs courants | | 709.383 | 685.937 |
| Total de l'actif | | 1.180.586 | 1.058.079 |
| Capital | | 8.136 | 8.136 |
| Prime d'émission | | 116.662 | 116.662 |
| Résultats non distribués | | 122.962 | 105.696 |
| Actions propres | 20 | (4.410) | (3.735) |
| Plans de pension à prestations et contributions définies | 21 | (12.035) | (10.050) |
| Réserves liées aux instruments financiers | | 5.606 | 9.687 |
| Écarts de change résultant de la conversion | | (151) | (1.743) |
| Capitaux propres - part du groupe | | 236.770 | 224.653 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | | (377) | (127) |
| Capitaux propres | | 236.393 | 224.526 |
| Engagements de retraites et avantages du personnel | 21 | 9.401 | 8.526 |
| Provisions non courantes | 22 | 42.044 | 32.327 |
| Autres passifs non courants | | 26.499 | 26.203 |
| Dettes financières non courantes | 24 | 190.965 | 154.048 |
| Instruments financiers dérivés non courants | 25 | 125 | 0 |
| Passifs d'impôts différés | 11 | 3.150 | 2.671 |
| Passifs non courants | | 272.184 | 223.775 |
| Provisions courantes | 22 | 15.274 | 14.777 |
| Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation | | 317.761 | 309.204 |
| Contrats de construction - passifs | 17 | 201.618 | 193.480 |
| Passifs d'impôt exigible | | 9.358 | 6.816 |
| Dettes financières courantes | 24 | 56.394 | 21.994 |
| Instruments financiers dérivés courants | 25 | 0 | 124 |
| Autres passifs courants non opérationnels | | 71.604 | 63.383 |
| Passifs courants | | 672.009 | 609.778 |
| Total des capitaux propres et passifs | | 1.180.586 | 1.058.079 |

¹ L'état consolidé de la situation financière pour la période clôturée au 31 décembre 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la note 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | Notes | 2023 | 2022 retraité ¹ |
|--|-----------|-----------------|----------------------------|
| Activités opérationnelles | | | |
| Résultat opérationnel sur l'activité | | 28.185 | 42.260 |
| Amortissements sur immobilisations (in)corporelles et immeubles de placement | 12-14 | 21.348 | 20.870 |
| Dotations nettes aux provisions | | (4.639) | (1.366) |
| Réduction de valeur sur actifs et autres éléments non-cash | | (4.721) | (2.037) |
| Perte/(bénéfice) relatifs à la cession des immobilisations corporelles et | | (929) | (2.916) |
| Dividendes reçus des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 15 | 16.115 | 13.641 |
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement | | 55.359 | 70.452 |
| Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes | | (71.724) | (40.902) |
| Diminution/(augmentation) des stocks | | (12.623) | (8.563) |
| Augmentation/(diminution) des dettes commerciales et des autres dettes courantes et non courantes | | 37.612 | 58.565 |
| Impôts sur le résultat (payés)/reçus | | (8.375) | (9.658) |
| Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles | | 249 | 69.894 |
| Activités d'investissement | | | |
| Produits résultant de la vente d'immobilisations (in)corporelles | | 3.013 | 2.905 |
| Achat d'immobilisations (in)corporelles | | (19.696) | (18.572) |
| Variation du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée | | | 8.203 |
| Diminution/(augmentation) de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 15 | (1.550) | 0 |
| Remboursement (octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 15 | 7.197 | - 15.661 |
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement | | (11.036) | (23.125) |
| Activités de financement | | | |
| Intérêts payés | | (11.041) | (6.081) |
| Intérêts perçus | | 11.281 | 6.154 |
| Autres charges et produits financiers reçus/(payés) | | (2.287) | (1.994) |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts | 24 | 86.327 | 15.011 |
| Remboursements d'emprunts | 24 | (37.996) | (104.817) |
| Acquisition d'actions propres | 20 | (835) | (11.686) |
| Dividendes reçus/(payés) | | (9.969) | 40.843 |
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement | | 35.480 | (62.570) |
| Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie | | 24.693 | (15.801) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice | 19 | 127.149 | 143.587 |
| Effets des variations de taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie | | 2.250 | (637) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice | 19 | 154.092 | 127.149 |

Les acquisitions et cessions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise n'incluent pas les entités qui ne constituent pas un regroupement d'entreprises (segment promotion immobilière); celles-ci ne sont donc pas considérées comme des opérations d'investissement et sont directement reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles.

¹ Le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période clôturée au 31 décembre 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la note 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.



ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

| (milliers d'euros) | Capital | Prime d'émission | Résultats non distribués | Actions propres | Plans de pension à prestations et contributions définies | Réserves liées aux instruments financiers | Écarts de change résultant de la conversion | Capitaux propres – part du groupe | Participations ne donnant pas le contrôle | Capitaux propres |
|---|--------------|------------------|--------------------------|-----------------|--|---|---|-----------------------------------|---|------------------|
| Décembre 2022 | 8.136 | 116.662 | 105.696 | (3.735) | (10.050) | 9.687 | (1.743) | 224.653 | (127) | 224.526 |
| Résultat global de la période | | | 22.779 | | (1.985) | (4.081) | 1.710 | 18.423 | (83) | 18.340 |
| Dividendes payés aux actionnaires | | | (9.969) | | | | | (9.969) | | (9.969) |
| Mouvements liés aux actions propres et aux paiements fondés sur actions | | | | (675) | | | | (675) | | (675) |
| Modification de périmètre et autres mouvements | | | 4.456 | | | | (118) | 4.338 | (167) | 4.171 |
| Décembre 2023 | 8.136 | 116.662 | 122.962 | (4.410) | (12.035) | 5.606 | (151) | 236.770 | (377) | 236.393 |

Les variations de juste valeur des plans de pensions à prestations ou contributions définies ainsi que celles relatives aux instruments dérivés sont expliquées respectivement dans les notes 21 « Avantages du personnel » et 15 « Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » tandis que les mouvements liés aux actions propres sont expliqués dans la notes 20 « Informations relatives au plan d'options sur actions ». L'impact de la modification de périmètre est expliqué dans la note 5 « Acquisitions et cessions de filiales ».

| (milliers d'euros) | Capital | Prime d'émission | Résultats non distribués | Actions propres | Plans de pension à prestations et contributions définies | Réserves liées aux instruments financiers | Écarts de change résultant de la conversion | Capitaux propres – part du groupe | Participations ne donnant pas le contrôle | Capitaux propres |
|---|---------------|------------------|--------------------------|-----------------|--|---|---|-----------------------------------|---|------------------|
| Décembre 2021 | 41.330 | 800.008 | 1.184.100 | | (41.976) | (31.160) | (15.967) | 1.936.335 | 19.691 | 1.956.026 |
| Résultat global de la période | | | 229.407 | | 1.883 | 80.247 | (2.654) | 308.883 | 2.321 | 311.204 |
| Dividendes payés aux actionnaires | | | | | | | | | | |
| Dividendes des participations ne donnant pas le contrôle | | | | | | | | | (629) | (629) |
| Effet de la scission partielle de DEME | (33.194) | (683.346) | (1.305.842) | | 30.043 | (38.914) | 16.878 | (2.014.375) | (21.419) | (2.035.794) |
| Mouvements liés aux actions propres et aux paiements fondés sur actions | | | 705 | (3.735) | | | | (3.030) | | (3.030) |
| Modification de périmètre et autres mouvements | | | (2.674) | | | (486) | | (3.160) | (91) | (3.251) |
| Décembre 2022 | 8.136 | 116.662 | 105.696 | (3.735) | (10.050) | 9.687 | (1.743) | 224.653 | (127) | 224.526 |

CAPITAL ET RÉSERVES

Le capital au 31 décembre 2023 est constitué de 25.314.482 actions ordinaires. Il s'agit d'actions sans désignation de valeur nominale. Les propriétaires d'actions ordinaires ont le droit de recevoir des dividendes et ont le droit à une voix par action aux assemblées générales des actionnaires de la société.

Un dividende de 9.921 milliers d'euros, correspondant à 0,40 EUR brut par action (déduction faites des actions propres détenues au 31 décembre 2023), a été proposé par le conseil d'administration et sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale. L'affectation du résultat n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2023.

Au titre de l'exercice 2022, un dividende de 9.969 milliers d'euros, correspondant à 0,40 EUR brut par action (déduction faites des actions propres détenues au 31 décembre 2022), a été distribué en 2023.



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

PRÉAMBULE

La Compagnie d'Entreprises CFE SA (ci-après dénommée 'la société' ou 'CFE') est une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé en Belgique. Les états financiers consolidés pour la période clôturée au 31 décembre 2023 comprennent les états financiers de la société, de ses filiales et les intérêts dans les sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ('le groupe CFE'). CFE est contrôlée à concurrence de 62,12 % par Ackermans & van Haaren (XBRU BE0003764785) dont l'actionnaire de contrôle ultime est Stichting Administratiekantoor « Het Torentje ». CFE et Ackermans & van Haaren sont des sociétés cotées en bourse sur Euronext Bruxelles.

Le conseil d'administration a donné son autorisation pour la publication des états financiers consolidés du groupe CFE le 26 mars 2024.

Les états financiers consolidés du groupe CFE doivent être lus en parallèle avec le rapport de gestion du conseil d'administration.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2023 ET 2022 AVEC EFFET SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE

TRANSACTIONS SUR L'EXERCICE 2023

1. Segment Promotion Immobilière

Au cours de l'année 2023, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Promotion Immobilière du groupe CFE sont les suivants :

- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 100% des titres des sociétés nouvellement créées JFK Développement 1 S.à.r.l. et JFK Développement 2 S.à.r.l.. Ces sociétés ont été consolidées selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 57,45% des titres de la société nouvellement créée Kronos RE S.à.r.l., ensuite renommée JFK Real Estate S.à.r.l.. Cette société a été intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société Barbarhof SA. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o., filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu 10% de ses titres détenus dans la société BPI Obrzezna Sp. z o.o. pour porter sa participation de 100% à 90%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o., filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu 50% de ses titres détenus dans la société BPI Chmielna Sp. z o.o pour réduire sa participation de 100% à 50%. Cette société a été consolidée selon la méthode globale jusqu'au 31 décembre 2023, le compte de résultat a été intégré à 100% pendant l'exercice 2023. Cependant, suite à la variation du pourcentage de contrôle dans le courant du quatrième trimestre, dans l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023, CFE intègre exclusivement sa quote-part dans les fonds propres de BPI Chmielna au niveau des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (voir note 15 « Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » du présent rapport).
- La société BPI Revive Matejki Sp. z o.o., filiale à 50% du groupe CFE et consolidée selon la méthode de la mise en équivalence, a été renommée Cavallia Sp. z.o.o. ;
- La société LRP Développement, filiales à 33% du groupe CFE et consolidée selon la méthode de la mise en équivalence, a été absorbée, avec effet rétroactif au 1er janvier 2023, par la société La Réserve Promotions, elle-même filiale à 33% du groupe CFE et consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.



2. Segment Multitechnique

Au cours de l'année 2023, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Multitechnique du groupe CFE sont les suivants :

- Les sociétés VMA Nizet SA et VMA Druart SA, filiales à 100% du groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été fusionnées, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023, par absorption par la société VMA Druart sa, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale. Cette dernière a été renommée VMA Sud SA ;
- La société CFE Contracting SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 100% des titres de la société nouvellement créée VMA Sustainability Fund I. Cette société est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.
- Les sociétés Mobix Remacom NV, Mobix Engema NV et Mobix Stevens NV, filiales à 100% du groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été fusionnées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 par absorption par la société Mobix Engema NV. Cette dernière a été renommée Mobix NV.

3. Segment Construction & Rénovation

Au cours de l'année 2023, la société CFE Contracting SA, filiale à 100% du groupe CFE, a vendu la totalité de ses titres dans la société Compagnie Tunisienne d'entreprise (49,90%). Cette société était consolidée à 100% selon la méthode globale ;

4. Segment Investissements & Holding

Au cours de l'année 2023, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Investissements & Holding du groupe CFE sont les suivants :

- Le groupe Rent-A-Port NV, détenu à 50% par le groupe CFE et intégré par mise en équivalence, a cédé sa participation dans BSTOR NV à la société nouvellement créée GreenStor NV détenue à 50% par le groupe CFE et intégrée selon la méthode de la mise en équivalence. Suite à cette cession, Rent-A-Port a été renommé en Deep C Holding ;
- La participation du groupe Deep C Holding, détenu à 50% par le groupe CFE et intégré par mise en équivalence, dans Infra Asia Investment Hong Kong Ltd a été diluée de 94% à 84% suite à l'augmentation de capital de \$23,8 millions à laquelle il n'a pas participé. L'impact de cette transaction a un effet positif de 4.171 milliers d'euros sur les capitaux propres du groupe CFE tel que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres (sur la ligne « Modification de périmètre et autres mouvements »).
- La société Construction Management Tunisie SA, détenue à 99,96% par le groupe CFE a été vendue. Cette société était consolidée selon la méthode globale.
- La société CFE Hungary Epitoipari KFT détenue à 100% par le groupe CFE a été liquidée. Cette société était consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

TRANSACTIONS SUR L'EXERCICE 2022

1. Segment Promotion Immobilière

Au cours de l'année 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Promotion Immobilière du groupe CFE sont les suivants :

- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 100% des titres de la société nouvellement créée Immo Kirchberg S.à r.l. Cette société a été consolidée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 50% des titres de la société nouvellement créée Emely S.à r.l.. Cette société a été intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu la totalité de ses titres (50%) détenus dans la société Wooden SA. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société Développements d'Habitations Bruxelloises SA. Cette société était intégrée selon la méthode globale ;



- La société BPI Real Estate Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu la totalité de ses titres (50%) détenus dans la société Wood Shapers SA à CFE Contracting SA, filiale à 100% du groupe CFE, qui en détenait déjà 50%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o., filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu 20% de ses titres détenus dans la société BPI Jaracza Sp. z o.o. pour porter sa participation de 100% à 80%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o., filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (47%) détenus dans la société Immomax Sp. z o.o.. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o., filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société BPI Sadowa Sp. z o.o.. Cette société était consolidée selon la méthode de l'intégration globale ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu la totalité de ses titres (24,97%) détenus dans la société Grand Poste SA. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.

2. Segment Multitechnique

Au cours de l'année 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Multitechnique du groupe CFE sont les suivants :

- Les sociétés VMA West NV et VMA Food & Pharma NV, filiales à 100% du groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été absorbées, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022, par la société VMA NV, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale ;
- Les sociétés Rolling Robotics Sp. z o.o., Rolling Robotics Sp. komandytowa, Power Automation Sp. z o.o. et Power Automation Sp. komandytowa et VMA R. Robotics Sp. z o.o., filiales à 100% du groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été fusionnées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022 par absorption par la société VMA Polska Sp. z o.o., elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale ;
- La société VMA NV, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société VMA Slovakia SRO. Cette société était consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

3. Segment Construction & Rénovation

Au cours de l'année 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Construction & Rénovation du groupe CFE sont les suivants :

- La société Bâtiments et Ponts Construction SA (BPC SA), filiale à 100% du groupe CFE, a apporté, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022, sa branche d'activité « Construction » à la société BPC Wallonie SA, elle-même filiale à 100% du groupe CFE. Suite à cette scission par absorption et sans dissolution de la société scindée, la dénomination légale de la société BPC Wallonie SA a été modifiée en BPC Group SA. Ces sociétés restent consolidées selon la méthode globale ;
- La société Van Laere NV, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu 65% de ses titres détenus dans la société Hofkouter NV pour porter sa participation de 100% à 35%. Cette société qui était consolidée selon la méthode globale est désormais intégrée par mise en équivalence ;

4. Segment Investissements & Holding

Au cours de l'année 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Investissements & Holding du groupe CFE sont les suivants :

- La société CFE Contracting SA a acquis 50% des titres détenus par BPI Real Estate Belgium SA dans Wood Shapers SA pour porter sa participation de 50% à 100%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale. Par conséquent, alors que jusqu'à fin 2021 Wood Shapers SA et les sociétés qu'elle détient constituaient un partenariat entre les segments Promotion Immobilière et Construction & Rénovation, ces sociétés font désormais partie du segment Construction & Rénovation à 100% ;
- La société Contractors Overseas Ltd, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a été fusionnée par absorption par la société Société Financière d'Entreprises SFE SA, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale ;



- Le groupe Deep C Holding (anciennement Rent-A-Port NV), détenu à 50% par CFE SA et intégré par mise en équivalence, a acquis 32,59% des participations ne donnant pas le contrôle d'Infra Asia Investment Hong Kong Ltd augmentant sa participation à 94,00%. Sur base des normes IFRS, le rachat de participations ne donnant pas le contrôle ne peut donner lieu à une allocation de goodwill. L'excédent versé par rapport à l'actif net acquis est donc directement déduit des capitaux propres. Cette transaction a un impact négatif de 3,2 millions d'euros sur les capitaux propres du groupe CFE tels que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres (sur la ligne « modification de périmètre et autres mouvements »).

5. Scission du groupe CFE

Le 29 juin 2022, CFE SA a été scindée en deux sociétés cotées distinctes : CFE et DEME Group – voir note 5 « Actifs détenus en vue de la vente et passifs associés au 31 décembre 2022 » du rapport financier 2022. Cette opération avait diminué les capitaux propres du groupe CFE de 2.036 millions d'euros tel que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres.



1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

IFRS TELS QU'ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

Les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des états financiers consolidés de CFE au 31 décembre 2023 sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2023.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes et/ou amendements de normes décrits ci-après, adoptés par l'Union européenne, applicables de façon obligatoire à partir du 1er janvier 2023.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2023

- IFRS 17 Contrats d'assurance
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables.
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition du terme « significatif ».
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction. Nous référons à la note 11. Impôts sur le résultat global.
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (applicables immédiatement mais non encore adoptés au niveau européen – les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1er janvier 2023). Nous référons à la note 11. Impôts sur le résultat global.

L'application de ces normes et interprétations n'a pas eu d'effet significatif sur les états financiers consolidés de CFE.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2023

Le Groupe n'a appliqué de façon anticipée aucune des nouvelles normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2023.

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024)
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans une transaction de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024)
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen)

2. PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

2.1 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX CONSÉQUENCES DE L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les impacts sont principalement observables au niveau :

- de l'augmentation des coûts salariaux (nous référons à la note 7 « Charges de personnel ») alloués aux chantiers.
- du coût de financement consécutif à l'augmentation des taux d'intérêt tant dans la zone Euro qu'en Pologne (nous référons à la note 8 « Résultat financier »).

Ces conditions de marché actuelles poussent certains clients de CFE, en particulier les promoteurs immobiliers, à postposer le démarrage de leurs projets pour lesquels les autorisations de bâtir ont été obtenues et les appels d'offre pour leurs nouveaux projets.

2.2 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU GROUPE

Dans le contexte de l'évaluation des questions liées au climat, les éléments expliqués ci-dessous doivent être pris en compte :

- **Le Groupe CFE s'est fixé des objectifs clairs pour limiter son impact négatif direct sur le climat en se concentrant sur ses émissions directes de CO2 (scope 1 et 2), sa consommation en eau ainsi que sa production de déchets.**

Le premier objectif de CFE est de diminuer les émissions de CO2 liées au **transport des collaborateurs et des matériaux de 40%** avant 2030 (par rapport à 2020).

Le renouvellement de la flotte de voiture et d'équipements au profit de véhicules électriques par exemple est régulier. CFE n'identifie pas d'actifs à ce titre pour lesquels la durée de vie économique devrait être réduite. Il s'agit essentiellement de contrats de leasing valorisés sous la rubrique immobilisation corporelles (note 14 – droits d'utilisation). Les autres actions concernent de la sensibilisation ou du passage à des moyens de transport alternatifs qui sont inclus dans l'enveloppe du plan mobilité du groupe. Ce plan tient compte de tous les aspects de la mobilité (TCO, taxes, ...) et n'engendre pas de frais ou d'investissements particuliers.

La **réduction de la consommation d'énergie** est un enjeu tant au niveau des chantiers que des sièges sociaux des entités. Là aussi l'objectif est une diminution des émissions CO2 de 40% d'ici à 2030. Pour limiter les consommations, un suivi quotidien des consommations sur chantier est faite (permettant la chasse au gaspillage d'énergie), des panneaux solaires sont installés sur les barraques de chantier et des générateurs plus performants sont privilégiés. Il n'y a pas de cout importants liés à ces actions, la diminution de consommation compensant grossièrement les investissements en matériel réalisés. A noter que ces montants sont marginaux. En parallèle, un passage à l'énergie verte a déjà été opéré depuis 2020.

L'installation de CFE et ses filiales BPC, BPI, CLE, VMA et Van Laere dans de nouveaux bâtiments très peu énergivores (notamment Wood Hub), ainsi que les rénovations d'autres sièges du groupe permet aussi de diminuer fortement les consommations du groupe. CFE n'identifie pas d'actifs à ce titre pour lesquels la durée de vie économique devrait être réduite.

En ce qui concerne la diminution de consommation d'eau et la diminution de production de déchets, les actions entreprises sur site n'entraînent pas non plus de coûts importants ni d'investissements particuliers.

- **En parallèle, les activités du groupe CFE** vont évoluer afin de réduire leur coût en émission de CO2, en particulier au niveau du choix des matériaux ainsi que du transport des matériaux et des déchets pour les activités des segments Construction & Rénovation ainsi que Multitechnique. Il est attendu également que la part de travaux de rénovation et de rénovation énergétique soit de plus en plus conséquente au vu de l'évolution du cadre réglementaire.

L'incidence en terme de coûts du choix des matériaux ou du développement de nouvelles approches en terme de transport est estimée dès la phase de soumission d'un projet et est ensuite intégrée à l'offre commerciale soumise au client. Cette étude est réalisée projet par projet ; les marges sont donc réévaluées au début de chaque nouvelle commande. Par contre, un risque résiduel est le coût des inefficacités inhérentes à l'apprentissage de nouvelles techniques de production ou de



nouvelles approches de logistique. En effet, celui-ci ne peut pas toujours être anticipé (tant au niveau contractuel que lors de la préparation de l'exécution du projet) et quantifiés avec assez de précisions.

La promotion immobilière inclut systématiquement dans le développement de nouveaux projets des solutions de réduction de la consommation énergétique des bâtiments. Par ailleurs, les projets de rénovation de bâtiments existants sont de plus en plus fréquents. Après l'acquisition du foncier pour développer un projet, l'étude dite de « faisabilité » du projet sera réalisée. Le prix de revient du projet sera estimé et intégré à l'offre commerciale faite aux clients.

Les actifs liés à ces activités sont donc la flotte de véhicules et les équipements de Mobix ainsi que les bâtiments des sièges sociaux des entités du groupe CFE. Etant donné les éléments décrits ci-dessus, le groupe CFE ne doit donc pas prévoir à fin 2023 le remplacement d'actifs utilisés dans l'exploitation de son métier au travers d'un plan d'investissements ni la dotation de provisions pour le démantèlement d'actifs.

Lors des tests de pertes de valeurs, les cash-flows générés par ces trois segments ont été estimés lors d'un plan à trois ans. Les éléments précités ont été pris en compte afin d'estimer l'évolution du chiffre d'affaires et des marges sur la base des informations connues à ce jour.

2.3 RETRAITEMENTS DES CHIFFRES COMPARATIFS DE L'EXERCICE 2022

Le groupe CFE a décidé de faire évoluer la présentation des catégories de charges opérationnelles ainsi que la présentation des passifs liés aux activités opérationnelles. Les états financiers comparatifs de décembre 2022 ont été amendés afin de refléter ces évolutions. Ces reclassifications n'ont d'incidences ni sur les capitaux propres du groupe CFE, ni sur le résultat opérationnel ou le résultat net, ni sur les flux de trésorerie des activités opérationnelles.

Concernant les charges opérationnelles, à compter du 1^{er} janvier 2023, les modifications suivantes ont été appliquées :

- les charges relatives à la facturation des prestations du personnel indépendant et intérimaire sont présentées sous la rubrique « Charges de personnel ». Dans le compte de résultat comparatif, à fin décembre 2022, ces charges sont reclassées des « Autres charges opérationnelles » vers les « Charges de personnel » à hauteur de 29.059 milliers d'euros ;
- les charges relatives aux locations de matériel de chantier ainsi que les charges relatives aux fournitures en énergies et services et biens divers allouables aux chantiers sont présentées sous la rubrique « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités ». Dans le compte de résultat comparatif, à fin décembre 2022, ces charges sont reclassées des « Autres charges opérationnelles » vers les « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités » à hauteur de 37.875 milliers d'euros.

Concernant les passifs liés aux activités opérationnelles, à compter du 1^{er} janvier 2023, les modifications suivantes ont été appliquées :

- les provisions pour service après-vente sont ventilées en provisions courantes (1.560 milliers d'euros au 31 décembre 2022) et non courantes (14.044 milliers d'euros au 31 décembre 2022). Elles étaient auparavant intégralement comptabilisées en provisions courantes ;
- les rubriques libellées jusqu'en décembre 2022 « Autres actifs courants d'exploitation » et « Autres passifs courants d'exploitation » ont été renommées respectivement « Contrats de construction – actifs » et « Contrats de construction – passifs » ;
- les provisions pour pertes à terminaison (12.934 milliers d'euros au 31 décembre 2022) sont présentées sous la rubrique « Contrats de construction – passifs ». En conséquence, dans le compte de résultats consolidé comparatif à fin décembre 2022, les dotations aux provisions pour pertes à terminaison ont été reclassées des « Autres charges opérationnelles » vers les « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités » à hauteur de (1.983) milliers d'euros. Dès lors, dans le tableau consolidé des flux de trésorerie, la variation des provisions pour pertes à terminaison a été reclassée de la rubrique « Dotations nettes aux provisions » à la rubrique « Augmentation/(diminution) des dettes commerciales et des autres dettes courantes et non courantes », soit une incidence de (1.983) milliers d'euros au 31 décembre 2022.

2.4 REGLES ET METHODES COMPTABLES

(A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS – International Financial Reporting Standards) telles qu'approuvées dans l'Union européenne.

(B) BASE DE LA PRÉSENTATION

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche.

Les états financiers sont préparés sur base de la valorisation au coût historique à l'exception des instruments ou dérivés de capitaux propres qui sont valorisés à la juste valeur.

Les principes comptables sont appliqués de façon cohérente.

Les états financiers sont présentés avant affectation du résultat de la société mère proposée à l'assemblée générale des actionnaires.

(C) PRINCIPAUX JUGEMENTS ET HYPOTHESES

L'établissement des états financiers selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations, de porter des jugements et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

- les durées d'amortissement des immobilisations (nous référons aux notes « 12. Immobilisations incorporelles autres que goodwill » et « 14. Immobilisations corporelles »);
- l'évaluation des provisions et des engagements de retraites (nous référons à la note « 21. Avantages du personnel »);
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (nous référons à la note « 17. Contrats de construction »). Le résultat des contrats de construction est calculé en fonction du pourcentage d'avancement du projet multiplié par le résultat estimé à terminaison. Ce dernier inclut les coûts additionnels identifiés ainsi que les pénalités de retard ou compensations éventuelles prévues contractuellement en accord avec les règles du groupe. Les coûts salariaux ou d'équipements non alloués aux projets sont exclus du calcul du pourcentage d'avancement;
- les évaluations retenues pour les tests de perte de valeur (nous référons à la note « 13. Goodwill »);
- la valorisation des instruments financiers à la juste valeur (nous référons à la note « 25. Gestion des risques financiers »);
- l'appréciation du pouvoir de contrôle;
- la qualification, lors de l'acquisition d'une société, du caractère de l'opération en regroupement d'entreprises ou acquisition d'actifs; et
- les hypothèses adoptées pour la détermination du passif financier conformément à la norme IFRS 16 (nous référons à la note « 14; Immobilisations corporelles »).

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

(D) PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers du groupe CFE et les états financiers des entités qu'elle contrôle et ses filiales. Le groupe CFE détient le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Si le groupe CFE ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice, il a des droits qui sont suffisants pour lui conférer le pouvoir lorsqu'il a la capacité pratique de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le groupe CFE prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le groupe CFE détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion;
- les droits de vote potentiels détenus par le groupe CFE, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties;
- les droits découlant d'autres accords contractuels;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le groupe CFE a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Le groupe CFE consolide la filiale à compter de la date à laquelle il en obtient le contrôle et cesse de la consolider lorsqu'il perd le contrôle de celle-ci. Précisément, les produits et les charges d'une filiale acquise ou cédée au cours de l'exercice sont inclus dans l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global à compter de la date où le groupe CFE acquiert le contrôle de la filiale et jusqu'à la date où elle cesse de contrôler celle-ci.

Au besoin, des ajustements sont apportés aux états financiers des filiales afin que leurs méthodes comptables concordent avec les méthodes comptables du groupe CFE. Tous les actifs et les passifs, les capitaux propres, les produits, les charges et les flux de trésorerie intragroupe qui ont trait à des transactions entre entités du groupe sont éliminés complètement lors de la consolidation.

Les changements dans les participations du groupe dans des filiales qui ne se traduisent pas par une perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions portant sur des capitaux propres. La valeur comptable des participations du groupe et des participations ne donnant pas le contrôle est ajustée pour tenir compte des changements des participations relatives dans les filiales. Tout écart entre le montant de l'ajustement des participations ne donnant pas le contrôle et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisé directement dans les capitaux propres.

Lorsque le groupe CFE accorde une option de vente aux participations ne donnant pas le contrôle d'une filiale (« put » sur les participations ne donnant pas le contrôle), le passif financier y relatif est comptabilisé initialement en déduction des participations ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres.

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe CFE a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées ou des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence, sauf si la participation, ou une partie de celle-ci, est classée comme détenue en vue de la vente; dans ce cas, celle-ci est comptabilisée selon IFRS 5. Selon la méthode de la mise en équivalence, une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise est initialement comptabilisée au coût dans l'état consolidé de la situation financière, puis est ajustée par la suite pour comptabiliser la quote-part du groupe dans le résultat net et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la coentreprise. Si la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou d'une coentreprise est supérieure à sa participation dans celles-ci, le groupe CFE cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir et le cas échéant, comptabilise une provision. Les pertes additionnelles sont comptabilisées seulement dans la mesure où le groupe CFE a contracté une obligations légale ou implicite ou a effectué des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle l'entité émettrice devient une entreprise associée ou une coentreprise. Lors de l'acquisition de la participation dans une entreprise associée ou une coentreprise, tout excédent du coût de la participation sur la quote-part revenant au groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de l'entité émettrice est comptabilisé à titre de goodwill, qui est inclus dans la valeur comptable de la participation. Tout excédent de la quote-part revenant au groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables sur le coût de la participation, après réévaluation, est immédiatement comptabilisé en résultat net dans la période d'acquisition de la participation.

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Lorsqu'une entité du groupe CFE entreprend ses activités dans le cadre d'une entreprise commune, le groupe CFE, à titre de coparticipant, doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'entreprise commune :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'entreprise commune ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'entreprise commune ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

(E) MONNAIES ÉTRANGÈRES

(1) TRANSACTIONS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les transactions en monnaies étrangères sont comptabilisées au taux de change en vigueur à la date de la transaction. Les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis au taux de clôture. Les gains et les pertes qui résultent de ces transactions ainsi que la conversion des éléments d'actif et de passif monétaires libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés en compte de résultats.

Les actifs et passifs non monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

(2) ÉTATS FINANCIERS DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

Les actifs et passifs de sociétés du groupe CFE utilisant des devises fonctionnelles autres que l'euro sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les comptes de résultats des filiales étrangères, à l'exclusion des entités étrangères exerçant leurs activités dans des pays où prévaut une hyper-inflation, sont convertis en euros au taux de change moyen de l'exercice (proche du taux en vigueur à la date de la transaction).

Les éléments constituant les capitaux propres sont convertis au taux de change historique.

Les écarts de conversion générés, à l'occasion de cette conversion, sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et font l'objet d'une réserve séparée des capitaux propres, en l'occurrence les 'écarts de conversion'. Ces écarts sont enregistrés dans le compte de résultats au cours de l'exercice durant lequel l'entité est cédée ou liquidée.

(3) TAUX DE CONVERSION

| Devises | Taux clôture 2023 | Taux moyen 2023 | Taux clôture 2022 | Taux moyen 2022 |
|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Zloty polonais | 4,34 | 4,54 | 4,68 | 4,69 |
| Dollar US | 1,11 | 1,08 | 1,07 | 1,05 |
| Dinar tunisien | 3,41 | 3,36 | 3,32 | 3,25 |
| Forint Hongrois | 382,80 | 381,85 | 400,87 | 391,84 |
| Leu Roumain | 4,98 | 4,95 | 4,95 | 4,93 |
| Livre anglaise | 0,87 | 0,87 | 0,89 | 0,85 |
| Dong Vietnamien | 26.883,0 | 25.773,48 | 25.233,0 | 24.636,87 |

1 euro = X Devise

(F) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(1) FRAIS DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Les frais de recherche exposés dans le but d'acquérir une compréhension des connaissances scientifiques ou des techniques nouvelles, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Les frais de développement, grâce auxquels les résultats des recherches sont appliqués à la planification ou à la conception de procédés nouveaux ou améliorés tels que des outils informatiques, sont comptabilisés en tant qu'actif si le procédé est réalisable techniquement et commercialement, si la société a suffisamment de ressources pour réaliser le développement, si les dépenses attribuables peuvent être identifiées de manière fiable, si le groupe CFE a l'intention d'achever l'immobilisation incorporelle y relative et de la mettre en service, et si cette immobilisation incorporelle générera des avantages économiques futurs au travers son utilisation en interne.

Les frais activés comprennent tous les coûts directement attribuables à cet actif, qui sont nécessaires à sa création, sa production et à sa préparation en vue de son utilisation projetée. Les autres frais de développement sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Les frais de développement comptabilisés en tant qu'actif sont repris au bilan à leur coût d'acquisition diminué des amortissements cumulés (voir ci-dessous) et des dépréciations.

(2) COMPTABILISATION ET ÉVALUATION DES LICENCES

Toutes les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif uniquement s'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'entité et si son coût peut être évalué de façon fiable. Ces critères sont applicables lors de la comptabilisation initiale et pour des dépenses ultérieures.



Toutes les immobilisations incorporelles sont reprises au bilan à leur coût d'acquisition historique diminué des amortissements cumulés et des dépréciations.

Le coût historique inclut le prix d'achat des licences ainsi que les coûts encourus pendant la période d'implémentation des logiciels. Les coûts d'implémentation incluent les frais des fournisseurs ou consultants actifs sur le projet ainsi que le coût salarial direct des membres du personnel dont l'activité principale est la mise en œuvre de l'outil.

(3) DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ultérieures au titre d'une immobilisation incorporelle sont comptabilisées en tant qu'actif uniquement si elles permettent à l'actif de générer des avantages économiques futurs, au-delà du niveau de performance défini à l'origine. Tous les autres frais sont comptabilisés parmi les charges lorsqu'ils sont encourus.

(4) AMORTISSEMENTS

Les immobilisations incorporelles sont amorties linéairement sur une période correspondant à leur durée d'utilité estimée. Au niveau du groupe CFE, celles-ci sont essentiellement constituées de licences pour logiciels dont la durée d'utilité estimée s'étend sur une période allant de 3 à 5 ans.

(G) REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Les acquisitions de filiales et d'entreprises sont comptabilisées selon la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée à l'occasion d'un regroupement d'entreprises est évaluée à la juste valeur ; les frais connexes à l'acquisition sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus. En 2023, il n'y a pas eu de regroupements d'entreprises au sens de la norme IFRS 3.

Lorsqu'une contrepartie transférée par le groupe dans le cadre d'un regroupement d'entreprises inclut un accord de contrepartie éventuelle, la contrepartie éventuelle est évaluée à sa juste valeur à la date d'acquisition. Les variations de la juste valeur de la contrepartie éventuelle qui constituent des ajustements de période d'évaluation (voir ci-dessous) sont comptabilisées rétrospectivement ; les autres variations de la juste valeur de la contrepartie éventuelle sont comptabilisées au compte de résultats.

Dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, le groupe doit réévaluer la participation qu'il détenait précédemment dans l'entreprise acquise à la juste valeur à la date d'acquisition (c.-à-d. la date à laquelle le groupe a obtenu le contrôle) et comptabiliser l'éventuel profit ou perte en résultat net.

À la date d'acquisition, les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition à l'exception :

- des actifs ou passifs d'impôt différé et des passifs ou actifs liés aux dispositions visant les avantages des membres du personnel, qui sont comptabilisés et évalués conformément à IAS 12, Impôts sur le résultat, et à IAS 19, Avantages du personnel, respectivement;
- des passifs ou des instruments de capitaux propres liés à des accords de paiement fondés sur des actions de l'entreprise acquise ou à des accords de paiement fondé sur des actions du groupe conclus pour remplacer des accords de paiement fondé sur des actions de l'entreprise acquise, qui sont évalués conformément à IFRS 2, Paiement fondé sur des actions, à la date d'acquisition;
- des actifs (ou des groupes destinés à être cédés) classés comme détenus en vue de la vente selon IFRS 5, Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, qui sont évalués conformément à cette norme.

Si la comptabilisation initiale d'un regroupement d'entreprises est inachevée à la fin de la période de présentation de l'information financière au cours de laquelle le regroupement d'entreprises survient, le groupe doit présenter les montants provisoires relatifs aux éléments pour lesquels la comptabilisation est inachevée. Ces montants provisoires sont ajustés durant la période d'évaluation (voir ci-dessous), ou les actifs ou passifs additionnels sont comptabilisés pour tenir compte d'informations nouvelles obtenues à propos des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition et qui, si elles avaient été connues, auraient eu une incidence sur les montants comptabilisés à cette date.

Les ajustements de période d'évaluation découlent d'informations additionnelles à propos des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition obtenues pendant la « période d'évaluation » (maximum d'un an à partir de la date d'acquisition).

(1) GOODWILL POSITIF

Le goodwill découlant d'un regroupement d'entreprises est comptabilisé en tant qu'actif à la date d'obtention du contrôle (la date d'acquisition). Le goodwill est évalué comme l'excédent de la somme de la contrepartie transférée, du montant des participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise et de la juste valeur de la participation précédemment



détenue par le groupe dans l'entreprise acquise (s'il y a lieu) sur le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées initialement soit à la juste valeur, soit à la quote-part de la participation ne donnant pas le contrôle dans l'actif net identifiable comptabilisé de l'entreprise acquise. Le choix de la base d'évaluation s'effectue transaction par transaction.

Le goodwill n'est pas amorti mais fait l'objet d'un test de dépréciation réalisé annuellement ou plus fréquemment s'il y a une indication que l'unité génératrice de trésorerie auquel il est alloué (généralement, une filiale) pourrait avoir subi une perte de valeur. Le goodwill est exprimé dans la devise de la filiale à laquelle il se rapporte. Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à sa valeur comptable, la perte de valeur est d'abord portée en réduction de tout goodwill affecté à l'unité et est par la suite imputée aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chacun des actifs compris dans l'unité. Le goodwill est comptabilisé au bilan à la valeur d'acquisition diminuée des dépréciations. Une perte de valeur comptabilisée pour un goodwill n'est pas reprise dans des périodes ultérieures. À la sortie d'une filiale, le goodwill qui en découle ainsi que le montant cumulé des autres éléments du résultat global relatif à cette filiale sont pris en compte dans la détermination du résultat net de la sortie.

Pour les sociétés mises en équivalence, la valeur comptable du goodwill est incluse dans la valeur comptable de cette participation.

(2) GOODWILL NÉGATIF

Si le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris est supérieur à la somme de la contrepartie transférée, du montant des participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise et de la juste valeur de la participation précédemment détenue par le groupe dans l'entreprise acquise (s'il y a lieu), l'excédent est comptabilisé immédiatement en résultat net à titre de profit sur une acquisition à des conditions avantageuses.

(H) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(1) COMPTABILISATION ET ÉVALUATION

Toutes les immobilisations corporelles sont portées à l'actif uniquement s'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'entité et si son coût peut être évalué de façon fiable. Ces critères sont applicables lors de la comptabilisation initiale et pour des dépenses ultérieures.

Toutes les immobilisations corporelles sont reprises au bilan à leur coût d'acquisition historique diminué des amortissements cumulés et des dépréciations.

Le coût historique inclut le prix d'achat d'origine, les coûts d'emprunts encourus pendant la période de construction et les coûts accessoires directs (par exemple les taxes non recouvrables ou le transport). Le coût des actifs produits par l'entreprise comprend les coûts des matériaux, les coûts salariaux directs et une proportion appropriée des coûts généraux.

(2) DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ultérieures ne sont portées à l'actif que si elles permettent d'augmenter les avantages économiques futurs générés par l'immobilisation corporelle. Les frais de réparation et d'entretien qui ne permettent pas d'augmenter les avantages économiques futurs de l'actif auquel ils ont trait, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

(3) AMORTISSEMENTS

Les amortissements sont calculés à partir de la date à laquelle l'actif est prêt à être utilisé. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire et sur base de la durée de vie économique utile estimée de ces actifs soit :

| | |
|---|---|
| camions : | 5 ans |
| véhicules : | 3 à 5 ans |
| autre matériel : | 5 ans |
| matériel informatique : | 3 ans |
| matériel de bureau : | 5 ans |
| meublement de bureau : | 10 ans |
| rénovation de bâtiment/constructions neuves : | 20-33 ans |
| grues : | 8-12 ans avec/ou sans valeur résiduelle de 1% |
| excavateurs : | 7 ans sans valeur résiduelle |
| tracklayers : | 10 ans avec valeur résiduelle de 5% |
| containers et installations de chantier : | 5 ans |
| matériel de chantier divers : | 5 ans |

Les terrains ne font pas l'objet d'un amortissement étant donné qu'ils sont considérés comme ayant une durée de vie illimitée.

(I) CONTRATS DE LOCATION

Le groupe CFE agit essentiellement en tant que preneur de contrats de location. Les contrats de location sont comptabilisés au bilan en tant que droits d'utilisation et obligations inhérents à la location à la valeur actualisées des paiements futurs au titre des contrats de location, à un taux d'actualisation déterminé préalablement.

Le groupe CFE utilise un taux d'emprunt marginal qui diffère en fonction de la nature de l'actif sous-jacent au contrat. Le taux d'actualisation est révisé dans l'une ou l'autre des situations suivantes afin de réévaluer le passif locatif :

- à chaque contrat pour lesquels un changement substantiel dans la durée du contrat est survenue mais n'a pas entraîné la comptabilisation d'un contrat de location distinct ;
- aux nouveaux contrats comptabilisés à partir de la date de révision de ce taux.

Les droits d'utilisation constitués sont amortis de façon linéaire sur leur durée d'utilité ou sur la durée du contrat de location si celui-ci ne prévoit pas le transfert de propriété à son terme tandis que les obligations correspondantes sont comptabilisées en dettes financières.

Les paiements au titre de la location associés aux contrats de location d'une durée de maximum 12 mois et les contrats de locations dans le cadre desquels la valeur de l'actif sous-jacent est faible sont prises en charge pendant la période au cours de laquelle l'actif est utilisé.

Tous les loyers minimaux sont repris partiellement comme frais de financement et partiellement comme amortissements de l'obligation en cours de manière à ce que cela résulte en un intérêt périodique constant sur le solde restant de l'obligation. Les charges financières sont directement imputées à charge du résultat.

Lorsqu'il est mis fin à un contrat de location avant qu'il ne soit arrivé à échéance, toute indemnité payée au bailleur est prise en charge pendant la période au cours de laquelle il est mis fin au contrat.

(J) ACTIFS FINANCIERS

Chaque catégorie de placements est comptabilisée à sa juste valeur lors de la reconnaissance initiale de l'actif. La méthode de valorisation évoluera en fonction des catégories citées ci-dessous :

(1) TITRES D'EMPRUNT ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les placements dans les titres d'emprunt sont présentés comme étant des actifs financiers et sont évalués à leur coût amorti, déterminé sur base du 'effective interest rate method' lorsque les deux conditions suivantes sont satisfaites :

- le critère « Solely Payment of Principal and Interests » tel que défini par l'IFRS 9 est respecté ;
- les actifs sont détenus en vue d'être collectés.

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'affectation des produits financiers ou des charges financières au cours de la période considérée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier. Le bénéfice ou la perte est enregistré dans le compte de résultats. Les dépréciations sont comptabilisées en compte de résultats.

(2) CRÉANCES COMMERCIALES

Nous référons au paragraphe (L).

(3) ACTIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU COMPTE DE RÉSULTATS

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultats à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une documentation de couverture (paragraphe X).

(K) STOCKS

Les stocks sont évalués au coût moyen pondéré ou à la valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure.

Le coût des produits finis et des en-cours de fabrication reprend les matières premières, les autres matières entrant dans la



fabrication, la main-d'œuvre directe, les autres coûts directs, les coûts d'emprunts encourus dans la mesure où le bien nécessite une longue période de construction et une affectation des frais généraux de production fixes et variables basés sur la capacité normale des installations de production.

La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité après déduction des coûts d'achèvement estimés et de ceux nécessaires à la réalisation de la vente.

(L) CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales courantes sont valorisées au coût amorti, en général identique à leur valeur nominale diminuée des réductions de valeur. L'évaluation des actifs financiers est réalisée sur base du modèle des pertes estimées qui requiert de prendre en considération la valeur actualisée des pertes estimées si le débiteur s'avère défaillant. Les pertes estimées sont calculées à partir de la moyenne pondérée des pertes à encourir lors de plusieurs scénarios de survenance. Cette analyse est réalisée au cas par cas, au niveau de chaque chantier.

(M) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les caisses et les dépôts à terme ayant une échéance à l'origine de moins de trois mois.

(N) DÉPRÉCIATION (IMPAIRMENT) DES ACTIFS NON FINANCIERS

La valeur comptable des actifs non courants (à l'exception des actifs financiers entrant dans le champ d'application de l'IFRS 9, des impôts différés et des actifs non courants détenus en vue de la vente) est revue à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif ait perdu de sa valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est alors estimée. Pour ce qui est des immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéfinie et des goodwill, la valeur recouvrable est estimée à chaque clôture. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur comptable de cet actif ou de son unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les dépréciations sont enregistrées au compte de résultats.

(1) ESTIMATION DE LA VALEUR RECOUVRABLE

La valeur recouvrable des actifs non financiers est le montant le plus élevé entre la juste valeur moins les coûts de vente de l'actif et leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux futurs estimés de trésorerie.

Afin de déterminer la valeur d'utilité, les flux futurs estimés de trésorerie sont actualisés, en utilisant un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois l'intérêt du marché actuel et les risques spécifiques liés à l'actif.

Pour les actifs qui ne génèrent pas eux-mêmes de flux de trésorerie, le montant recouvrable est déterminé pour l'unité génératrice de trésorerie à laquelle ces actifs appartiennent.

(2) REPRISE DE LA DÉPRÉCIATION

A l'exception du goodwill pour lequel les pertes de valeur ne sont jamais reprises, les dépréciations sur les actifs non financiers ne sont reprises que lorsqu'un changement dans les estimations utilisées pour déterminer le montant recouvrable survient.

Une dépréciation d'actif ne peut être reprise que si la valeur comptable de l'actif, augmentée après reprise d'une perte de valeur, n'excède pas la valeur comptable nette des amortissements, qui aurait été déterminée, si aucune dépréciation n'avait été comptabilisée pour cet actif.

(O) ACHAT D' ACTIONS PROPRES

Lorsque des actions de la société sont rachetées par cette dernière ou par une société du groupe CFE, le montant payé, en ce compris les coûts directement attribuables à leur acquisition, est comptabilisé en déduction des capitaux propres. Le produit de la vente d'actions est directement inclus dans le total des capitaux propres, sans impact sur le compte de résultats.

En cas de réémission des actions propres, toute différence entre la valeur comptable et la contrepartie, est comptabilisée en prime d'émission.

(P) PROVISIONS

Des provisions sont constituées lorsque la société a une obligation juridique ou une obligation implicite résultant d'événements survenus dans le passé, lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources générant des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et lorsque le montant de cette obligation peut être estimé de manière fiable.



Le montant enregistré en tant que provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire pour éteindre l'obligation actuelle à la date du bilan. Cette estimation est établie en utilisant un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois les évaluations du marché actuel et les risques spécifiques de la dette.

Des provisions pour restructuration sont constituées lorsque la société a approuvé un plan détaillé et formalisé de restructuration et lorsque la restructuration a été notifiée aux employés et annoncée publiquement. Les coûts qui sont liés aux activités normales poursuivies par la société ne sont pas provisionnés.

Les provisions courantes correspondent aux provisions directement liées au cycle d'exploitation propre à chaque métier, quelle que soit leur échéance estimée.

Les provisions pour service après-vente couvrent les obligations des entités du groupe CFE dans le cadre des garanties légales concernant les chantiers livrés. Elles sont estimées de manière statistique selon les dépenses constatées au cours des années précédentes ou de manière individuelle sur la base des problèmes spécifiquement identifiés. Les provisions pour service après-vente sont constituées à partir du commencement des travaux.

Les provisions pour litige liées à l'activité concernent, pour l'essentiel, des litiges avec des clients, sous-traitants, co-traitants ou fournisseurs. Les autres provisions pour risque courantes sont principalement constituées de provisions pour pénalités de retard et autres risques rattachés à l'exploitation.

Les provisions non courantes correspondent aux provisions non directement liées au cycle d'exploitation et dont l'échéance est généralement supérieure à un an.

(Q) AVANTAGES DU PERSONNEL

(1) OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PENSION

Les obligations en matière de pension reprennent les plans de pension et les assurances vie.

La société met en œuvre à travers le monde des plans de pension de type 'prestations définies' et de type 'cotisations définies'.

En Belgique, certains plans de pension basés sur des cotisations définies font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur et sont donc qualifiés de plans de type 'prestations définies'.

Les actifs de ces plans sont en général détenus par des institutions séparées et sont en général financés par des contributions des filiales concernées et par les membres de son personnel. Ces contributions sont déterminées sur base des recommandations d'actuaire indépendants.

Les obligations en matière de pension du groupe CFE sont soit couvertes, soit non couvertes par des actifs.

a) Plans de pension de type 'cotisations définies'

Les contributions à ces plans de pension sont enregistrées dans le compte de résultats de l'exercice durant lequel elles surviennent.

b) Plans de pension de type 'prestations définies'

Pour ces plans de pension, les coûts sont estimés séparément pour chaque plan en utilisant la méthode des unités de crédit projetées. La méthode des unités de crédit projetées considère que chaque période de services donne droit à une unité d'avantage supplémentaire et chaque unité est considérée séparément.

Suivant cette méthode, le coût des pensions est pris en charge au compte de résultats de façon à répartir le coût de manière régulière au cours de la carrière résiduelle des travailleurs participant au plan et ce, sur base des recommandations d'actuaire qui effectuent une évaluation annuelle complexe de ces plans. Les montants comptabilisés au compte de résultats comprennent le coût des services rendus, les charges d'intérêts, les revenus attendus des actifs de couverture et les coûts des services passés.

Les obligations relatives aux pensions comptabilisées au bilan sont évaluées en tenant compte de la valeur actuelle des dépenses futures estimées, calculées en utilisant des taux d'intérêts correspondant à ceux applicables aux obligations d'entreprises de première qualité d'une durée similaire à celles des obligations en matière de pensions après déduction des coûts des services passés non reconnus et de la juste valeur des actifs.



Le calcul des bénéfices et pertes actuariels est déterminé séparément pour chaque type de plan à prestations définies. Les bénéfices et pertes actuariels reprennent l'effet des différences entre les hypothèses actuarielles prévues et les réalisations et l'effet des modifications des hypothèses actuarielles.

Les écarts actuariels sur les engagements ou les actifs liés aux avantages postérieurs à l'emploi et résultant des ajustements d'expérience et/ou des changements d'hypothèses actuarielles sont comptabilisés en autres éléments du résultat global dans la période dans laquelle ils sont encourus et font l'objet d'une réserve séparée dans les capitaux propres. Ces écarts et les variations de la limite de l'actif comptabilisé sont présentés dans l'état du résultat global.

Les charges d'intérêt à la suite de la désactualisation des avantages de retraite et engagements similaires et les produits financiers du rendement attendu des actifs du régime sont comptabilisés en résultat dans les éléments financiers.

L'introduction ou la modification d'un nouveau régime postérieur à l'emploi ou autres régimes à long terme peut augmenter la valeur actualisée de l'obligation au titre de régime à prestations définies pour les services rendus dans les périodes précédentes, c'est-à-dire le coût des services passés. Le coût des services passés lié aux régimes postérieurs à l'emploi est comptabilisé en résultat de façon linéaire sur la période moyenne jusqu'à ce que les avantages correspondants sont acceptés par les employés. Les avantages acceptés à la suite de l'adoption ou la modification d'un régime postérieur à l'emploi, et les coûts des services passés liés aux autres avantages à long terme, sont immédiatement comptabilisés en résultat.

Les calculs actuariels des obligations postérieures à l'emploi et des autres avantages à long terme sont effectués par des actuaires indépendants.

(2) BONUS

Les bonus octroyés aux employés et cadres supérieurs sont basés sur des objectifs résultant d'indicateurs financiers et non-financiers clés. Le montant estimé des bonus est reconnu comme une charge de l'exercice auquel ils se rattachent.

(R) PASSIFS FINANCIERS

(1) PASSIFS AU COÛT AMORTI

Les emprunts portant intérêts sont valorisés à leur juste valeur, diminué des coûts de transaction y afférents. Toute différence entre cette valeur nette et la valeur de remboursement est comptabilisée au compte de résultats pendant la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Nous référons au paragraphe J (2) pour la définition de cette méthode.

(2) PASSIFS FINANCIERS VALORISÉS À JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU COMPTE DE RÉSULTATS

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultats à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une documentation de couverture (paragraphe X).

(S) DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

Les dettes commerciales et les autres dettes courantes sont valorisées au coût amorti.

(T) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

L'impôt sur le résultat de l'exercice reprend l'impôt courant et l'impôt différé. Les impôts sont comptabilisés au compte de résultats sauf s'ils concernent des éléments qui ont été comptabilisés en autres éléments du résultat global ou en 'capitaux propres'; dans ce cas, les impôts différés sont également comptabilisés dans ces rubriques.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés ou à payer relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé selon la méthode dite du report variable ('liability method') sur toutes les différences temporelles existant entre la base fiscale d'un actif/passif et sa valeur comptable. Les taux d'imposition en vigueur à la date de la clôture sont utilisés pour le calcul des impôts différés actifs et passifs.

En vertu de cette méthode, la société doit, dans le cas d'un regroupement d'entreprises, établir des provisions pour impôts différés pour la différence entre la juste valeur de l'actif net acquis et sa base fiscale.

Les différences temporelles suivantes ne sont pas prises en compte: le goodwill non déductible fiscalement, la comptabilisation initiale des éléments d'actif et de passif qui n'affectent ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable et les différences concernant les participations dans des filiales tant qu'il n'est pas probable qu'elles seront extournées dans un futur prévisible.



Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que s'il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible permettant de compenser l'avantage fiscal. L'actif d'impôts différés sera réduit s'il n'est plus probable que l'avantage fiscal y afférent soit réalisé.

(U) PRODUITS RELATIFS AUX CONTRATS DE CONSTRUCTION ET DE SERVICES

Lorsque les gains et pertes qui résultent d'un contrat de construction peuvent être estimés de manière fiable, les produits et coûts liés aux contrats, incluant les coûts liés aux emprunts encourus lorsque le contrat dépasse la période comptable, sont reconnus progressivement dans le compte de résultat, selon le degré d'avancement du contrat à la date de clôture. Le degré d'avancement est calculé comme la proportion entre les coûts du contrat à la date de clôture et les coûts totaux estimés du contrat.

La majeure partie du revenu est reconnue progressivement lorsque l'un des critères suivant est rempli :

- le client reçoit et consomme simultanément tous les avantages générés par la prestation de la société au fur et à mesure de sa réalisation ;
- la prestation de la société crée ou valorise un actif dont le client obtient le contrôle au fur et à mesure de sa création ou de sa valorisation ;
- la prestation de la société crée un actif sans utilisation alternative possible par la société et celle-ci a un droit exécutoire à un paiement au titre de la prestation achevée à date.

(1) COÛTS DU CONTRAT

Les coûts du contrat sont comptabilisés comme charges au compte de résultats de l'exercice sur lequel les prestations sont fournies et auxquelles ils sont liés, et les coûts encourus liés aux activités futures du contrat sont capitalisés si l'entité s'attend à les recouvrer. Une correction sera passée pour le coût du matériel qui a été acheté mais pas encore fabriqué ou en cours de fabrication à la date faisant rapport. Dans le cas où la prévision à fin d'affaire fait ressortir un résultat déficitaire, la perte à terminaison attendue est reconnue immédiatement comme une charge.

(2) PRODUITS DU CONTRAT

Les produits issus d'un contrat de construction comprennent les produits initiaux définis dans le contrat ainsi que les modifications de travaux y étant spécifiées, les revendications et bonus de performance dans la mesure où il est hautement probable qu'il n'y aura pas d'ajustement significatif des produits reconnus cumulés lorsque l'incertitude associée aux composantes variables est ultérieurement résolue. Lorsque l'issue d'un contrat de construction ne peut pas être estimée de manière fiable, les produits du contrat sont comptabilisés dans la mesure où les coûts du contrat encourus sont susceptibles d'être recouverts.

Le prix de la transaction est déterminé comme étant la juste valeur de la contrepartie que la société s'attend à recevoir et celui-ci est alloué à l'obligation de performance basée sur des prix de vente séparés. Les prix de vente séparés sont estimés selon les coûts estimés.

Une modification du contrat peut mener à l'augmentation ou la diminution du prix de transaction. Il s'agit d'une instruction venant du client quant à la portée du travail déterminée par le contrat. En appliquant ce principe, les primes de performances et les revendications sont généralement considérées comme faisant uniquement partie du prix de transaction lorsqu'un accord fut défini avec le client. Les composantes variables les plus communes telles que le prix des matériaux et les rémunérations du personnel affecté aux chantiers ne doivent être incluses dans le prix de transaction qu'à partir du moment où il est hautement probable qu'il n'y aura pas ultérieurement d'ajustement significatif à la baisse des produits comptabilisés.

Les primes de performance constituent une partie des produits du contrat lorsque le degré d'avancement du contrat est tel qu'il est probable que le niveau de performance spécifié sera effectivement atteint ou dépassé et que le montant de la prime de performance peut être déterminée de manière fiable.

(3) SOLDES DU CONTRAT

Un actif sur contrat est le droit de l'entité d'obtenir une contrepartie en échange du transfert de biens ou services à un client. Si l'entité fournit des biens ou services à un client avant que ce dernier ne paie la contrepartie ou que cette contrepartie ne soit due, un actif sur contrat est reconnu pour la contrepartie conditionnelle acquise.

Un passif sur contrat est l'obligation de l'entité de transférer des biens ou services à un client pour lequel le groupe a encaissé la contrepartie préalablement au transfert de biens ou services à ce client. Un passif sur contrat est reconnu lorsque la contrepartie est encaissée d'avance ou que celle-ci est due (selon la première éventualité). Les passifs sur contrat sont comptabilisés en tant que produits lorsque l'entité réalise le contrat.

Une provision pour contrats déficitaires est constituée lorsque les avantages économiques attendus d'un contrat sont moins élevés que les coûts inévitables liés au respect des obligations du contrat. Les coûts inévitables d'un contrat reflètent le coût net de sortie du contrat, c'est-à-dire le plus faible du coût d'exécution du contrat ou de toute indemnisation ou pénalité découlant du défaut d'exécution. Le coût d'exécution du contrat comprend les coûts directement liés au contrat ('full direct costs'), à savoir :

- les coûts marginaux liés à l'exécution du contrat, et
- une affectation des autres coûts directement liés à l'exécution du contrat.

(4) COÛTS D'OBTENTION OU DE RÉALISATION D'UN CONTRAT

CFE a estimé que le coût d'obtention d'un contrat (par exemple, les commissions payées) ainsi que les coûts de réalisation y étant liés non couverts par une norme IFRS spécifique qui doivent en principe être capitalisés comme défini par l'IFRS 15 lorsqu'ils remplissent certains critères spécifiques, n'ont pas d'incidences significatives sur la comptabilisation des produits et marges sur projets. En tant que tels, ces coûts d'obtention ou de réalisation d'un contrat ne sont pas comptabilisés indépendamment selon l'IFRS 15, mais inclus dans la comptabilisation du projet et donc reconnus lorsqu'ils sont encourus.

(5) CONSIDÉRATIONS SPÉCIFIQUES DU REVENU PAR SEGMENT

a) Revenu des contrats de construction et de multitechnique

CFE est responsable de la gestion globale d'un projet dans lequel divers biens et services sont inclus comme la démolition, le terrassement, la dépollution des sols, les travaux de fondation, les achats de matériaux, la construction du gros-œuvre et des façades, l'installation des lots techniques (électricité, HVAC, ...) et la réalisation des parachèvements.

Les obligations de performance visant à transférer les biens et services ne sont pas traitées distinctement dans le cadre du contrat, car l'entité fournit un service significatif d'intégration de biens et services (les intrants) dans le bâtiment (le produit combiné) pour lequel le client a conclu un accord. C'est pourquoi les biens et services ne sont pas distincts. L'entité comptabilise tous les biens et services du contrat comme une seule et même obligation de performance.

Les revenus des contrats de construction sont reconnus selon le degré d'avancement suivant la méthode basée sur les coûts, c'est-à-dire selon la part des coûts du contrat engagée pour sa réalisation à date sur les coûts totaux estimés.

Dans la mesure où le contrat identifie explicitement chaque unité de manière individuelle et que le client peut tirer avantage de chacune individuellement, la construction de chaque unité doit être considérée comme des obligations de performances distinctes et les produits sont reconnus séparément pour chaque obligation de performance.

Pour certains contrats, principalement dans le segment multitechnique, les travaux d'installation et d'exécution couvrent une très courte période temps. Pour de tels contrats, les produits sont reconnus au moment précis où les travaux sont achevés.

b) Développements immobiliers

CFE est responsable de la gestion globale des projets immobiliers au travers desquels plusieurs blocs d'immeubles en construction (ou à construire) sont vendus au(x) client(s). Tout en prenant en considération que le régulateur local régit le transfert de propriété au client final, l'obligation de performance est remplie progressivement ou à un moment précis. Le revenu est reconnu une fois que les risques matériels et avantages inhérents à la propriété ont été transféré à l'acheteur en substance et qu'aucune incertitude persiste en ce qui concerne le recouvrement des montants dus, des coûts associés ou du possible renvoi des biens.

Pour les projets dits mixtes, à savoir des développements immobiliers incluant des unités résidentielles, de bureaux et/ou de commerces, selon que les différentes unités développées sont distinctes ou non, au sens de la norme IFRS 15, ils seront subdivisés en une ou plusieurs obligations de performance. Par ailleurs, en fonction du cadre contractuel, le développement du projet et le suivi de la construction de celui-ci seront considérés comme une obligation unique de performance ou deux obligations distinctes.

Le revenu est comptabilisé lorsque chaque obligation de performance prise individuellement est satisfaite, à savoir :

- si le législateur local rend la propriété de la construction transférable progressivement tout au long de l'exécution des travaux de construction et dans le cas où le groupe est contractuellement contraint de revendre les biens immobiliers à d'autres clients et qu'il dispose d'un droit exécutoire au paiement des travaux effectués, les revenus issus de la construction de ces immeubles résidentiels seront dès lors reconnus progressivement à l'avancement. Le pourcentage d'avancement est calculé en fonction de la part des coûts cumulés du contrat engagée pour sa réalisation à date divisée par les coûts totaux estimés et suivant le degré de propriété transférée à la date de clôture. Cela concerne les projets développés en Belgique et au Luxembourg ;
- si le législateur prévoit que le transfert de risques et avantage ainsi que le droit au paiement exécutoire n'est établi que lorsque l'unité résidentielle est entièrement construite et livrée, le revenu est seulement reconnu à un moment précis : à la signature de l'acte notarié ou du protocole de transfert entre CFE et le client final. Cela concerne uniquement les projets



développés en Pologne.

Dans le cas où le développement d'un projet et le suivi de la construction de celui-ci sont considérés comme deux obligations distinctes, le revenu relatif au développement du projet sera généralement reconnu à un moment précis lors de la vente et le revenu relatif au suivi de la construction sera reconnu à l'avancement tel que précédemment.

(V) AUTRES REVENUS

(1) REVENUS ET FRAIS LOCATIFS

Les revenus et frais locatifs sont reconnus linéairement sur la durée du bail.

(2) SUBVENTIONS PUBLIQUES

Une subvention liée au résultat est reconnue initialement en tant que produit à reporter dans l'état consolidé de la situation financière dans le cas où il existe une forte présomption que celle-ci sera reçue et que la société se conformera aux conditions y étant attachées. Ces subventions sont systématiquement reconnues dans le compte de résultats comme étant des autres produits issus des activités opérationnelles sur la même période pendant laquelle ces dépenses sont couvertes par la subvention.

Les subventions en capital qui indemnisent la société pour le coût d'un actif sont systématiquement comptabilisées en déduction du coût de ces immobilisations. Elles sont reconnues à leur valeur attendue à la date de comptabilisation initiale dans l'état consolidé de la situation financière et en déduction de la charge d'amortissement de l'actif sous-jacent sur la durée de vie utile de celui-ci dans le compte de résultat.

(W) CHARGES

(1) CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières comprennent les intérêts dus sur les emprunts, les pertes de change sur les monnaies étrangères et les pertes émanant des instruments de couverture qui sont repris au compte de résultats.

Tous les intérêts et les autres coûts encourus liés aux emprunts, hors ceux qui étaient éligibles à être capitalisés, sont comptabilisés en résultat en tant que charges financières. Les frais d'intérêts relatifs aux contrats de location sont reconnus au compte de résultats en utilisant la méthode de taux d'intérêt effectif.

(2) FRAIS DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT, FRAIS DE PUBLICITÉ ET DE PROMOTION ET COÛTS DE DÉVELOPPEMENT DE SYSTÈMES INFORMATIQUES

Les frais de recherche, de publicité et de promotion sont pris en résultat pendant l'exercice au cours duquel ils ont été encourus. Les frais de développement et de développement de systèmes informatiques sont pris en charges lorsqu'ils sont encourus s'ils ne satisfont pas aux critères d'immobilisations incorporelles.

(X) COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

La société utilise des instruments financiers dérivés principalement afin de réduire les risques liés aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt et des taux de change. Les règles adoptées par la société interdisent l'utilisation de tels instruments à des fins spéculatives.

La société ne détient ni n'émet d'instruments financiers à des fins de transaction. Cependant, les dérivés qui ne sont pas qualifiés comme instruments de couverture au sens de la norme IFRS 9 sont présentés en tant qu'instruments détenus à des fins de transaction.

Les instruments financiers dérivés sont valorisés initialement à leur juste valeur. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les instruments financiers dérivés sont valorisés à leur juste valeur. La comptabilisation des pertes ou bénéfices non réalisés dépend de la qualification de l'instrument financier dérivé et de l'efficacité de la couverture.

La juste valeur 'swaps' des taux d'intérêt est la valeur estimée que la société recevrait ou paierait en exerçant le swap à la date de clôture, en tenant compte des courbes de taux d'intérêt actuelles et de la solvabilité de la contrepartie du swap.

La juste valeur d'un 'forward exchange contract' est la valeur cotée en bourse à la date de clôture, donc la valeur actuelle du prix 'forward' coté.

La comptabilité de couverture est applicable si les conditions prévues par la norme IFRS 9 sont remplies :

- la relation de couverture doit être clairement désignée et documentée à la date de la mise en place de l'instrument de couverture ;
- le lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture doit être documenté, ainsi que les potentielles sources d'inefficacité ;
- l'inefficacité rétrospective doit être mesurée à chaque arrêté ;
- la relation de couverture se compose uniquement d'instruments de couverture éligibles et d'éléments couverts éligibles ;
- le ratio de couverture de la relation de couverture est le même que celui résultant de la quantité de l'élément couvert que l'entité couvre réellement et de la quantité de l'instrument de couverture que l'entité utilise réellement pour couvrir cette quantité de l'élément couvert.

Les variations de juste valeur d'une période à l'autre sont comptabilisées de manière différente selon la qualification comptable de l'instrument :

(1) COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE (CASH-FLOW HEDGES)

Si un instrument financier dérivé couvre l'exposition aux variations de flux de trésorerie d'une obligation reconnue, d'un engagement ferme ou d'une transaction prévue de la société, la partie effective du profit ou de la perte réalisée sur l'instrument financier dérivé est comptabilisée en autres éléments du résultat global et font l'objet d'une réserve séparée des capitaux propres.

Si l'engagement ferme ou la transaction prévue dans le futur mène à la comptabilisation d'un élément d'actif ou de passif non financier, les pertes ou les profits cumulés sont extraits de la rubrique 'capitaux propres' et sont repris dans l'évaluation initiale de la valeur de l'élément d'actif ou de passif.

Dans l'autre cas, les profits ou les pertes cumulés sont extraits de la rubrique 'capitaux propres' et comptabilisés au compte de résultats en même temps que la transaction couverte.

La partie non effective de la perte ou du profit réalisé sur l'instrument financier est comptabilisée au compte de résultats. Les pertes et les profits provenant de la valeur temporaire de l'instrument financier dérivé sont comptabilisés en compte de résultats.

Si un instrument de couverture ou une relation de couverture est arrivé à échéance mais que la transaction couverte doit encore avoir lieu, le profit ou la perte cumulative non réalisé à ce moment reste dans la rubrique 'capitaux propres' et est comptabilisé suivant le principe exposé ci-dessus quand la transaction a lieu.

Si l'on s'attend à ce que la transaction couverte ne se produise pas, le profit ou la perte cumulatif non réalisé comptabilisé dans la rubrique 'capitaux propres' est repris immédiatement au compte de résultats.

(2) COUVERTURE DE JUSTE VALEUR

Pour tout instrument financier dérivé couvrant l'exposition aux variations de la juste valeur d'une créance ou d'une dette comptabilisée, le profit ou la perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture est comptabilisé au compte de résultats. La valeur de l'élément couvert est également valorisée à la juste valeur attribuable au risque couvert. La perte ou le profit y étant relatif est comptabilisé au compte de résultats.

Les justes valeurs des éléments couverts, relatives au risque couvert, sont les valeurs comptables à la date de clôture converties en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture.

(3) COUVERTURE D'UN INVESTISSEMENT NET DANS DES ACTIVITÉS À L'ÉTRANGER

Si une dette en monnaie étrangère couvre un investissement dans une entité étrangère, les écarts de conversion dus à la conversion de la dette en euros, seront comptabilisés en 'écarts de conversion' dans les autres éléments du résultat global.

Si un instrument financier dérivé couvre un investissement net relatif à des opérations étrangères, la partie effective du bénéfice ou de la perte sur l'instrument financier sera comptabilisée directement en 'écarts de conversion' dans les autres éléments du résultat global, la partie non effective étant comptabilisée au compte de résultats.

(4) INSTRUMENTS LIÉS AUX CONTRATS DE CONSTRUCTION

Si un instrument financier dérivé couvre l'exposition aux variations de flux de trésorerie d'une obligation reconnue, d'un engagement ferme ou d'une transaction prévue de la société dans le cadre d'un contrat de construction (principalement des achats ou ventes à terme de devises), cet instrument ne fait pas l'objet d'une documentation de couverture de flux de trésorerie



telle que décrite au point (1) ci-dessus. Le profit ou la perte réalisée sur l'instrument financier dérivé est comptabilisé au compte de résultats comme un produit financier ou une charge financière.

Le profit ou la perte réalisée sur l'instrument financier dérivé est considérée comme un coût du contrat de construction (voir paragraphe (U) ci-dessus). Cet élément n'intervient cependant pas dans la détermination du degré d'avancement du contrat.

(Y) ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE ET ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Les immobilisations et les groupes d'actifs qui sont aliénés sont classés comme détenus en vue de la vente si leur valeur comptable sera réalisée dans le cadre d'une cession et non par leur utilisation continue. Cette condition n'est considérée comme remplie que si la cession de ces actifs, par vente ou autre, est hautement probable et que l'actif ou le groupe d'actifs cédé est immédiatement disponible à la vente dans son état actuel. La direction doit s'être engagée à conclure la vente dans l'année suivant la date de classification.

Les actifs détenus en vue la vente sont évalués au plus bas entre la valeur comptable et la juste valeur diminuée des coûts de vente. Ils sont présentés séparément avec leur passifs associés dans l'état consolidé de la situation financière. Le résultat et les flux de trésorerie des activités abandonnées sont respectivement présentés séparément dans le compte de résultat consolidé et le tableau des flux de trésorerie consolidé. Les actifs non-courants classés comme détenus en vue de la vente ne sont plus amortis ou dépréciés.

(Z) INFORMATION SECTORIELLE

Un secteur est une composante distincte du groupe CFE qui génère des revenus et encourt des charges, et dont les résultats opérationnels sont régulièrement revus par la direction afin de prendre des décisions ou déterminer la performance du secteur. Les activités poursuivies du groupe CFE sont composées de quatre segments opérationnels : le segment promotion immobilière, le segment multitechnique, le segment construction & rénovation et le segment investissements & holding.

Les activités abandonnées sont exclusivement composées des activités du groupe DEME.



3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés dont le groupe détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote permettant le contrôle sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint avec d'autres actionnaires sont intégrées par mise en équivalence. Cela concerne notamment Deep C, Green Offshore, Green Stor et certaines filiales de BPI.

L'évolution du périmètre de consolidation du groupe CFE entre 2023 et 2022 se résume comme suit :

| Nombre d'entités | 2023 | 2022 |
|---------------------|------------|------------|
| Intégration globale | 66 | 68 |
| Mise en équivalence | 91 | 90 |
| Total | 157 | 158 |

OPÉRATIONS INTRA-GROUPE

Les opérations et transactions réciproques d'actifs et de passifs, de produits et de charges entre entreprises intégrées sont éliminées dans les états financiers consolidés. Cette élimination est réalisée :

- en totalité si l'opération est réalisée entre deux filiales consolidées selon la méthode de l'intégration globale; et
- à hauteur du pourcentage de détention de l'entreprise mise en équivalence pour le résultat interne réalisé entre une entreprise intégrée globalement et une entreprise mise en équivalence.

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS DES SOCIÉTÉS ET DES ÉTABLISSEMENTS ÉTRANGERS

Dans la plupart des cas, la monnaie fonctionnelle des sociétés et établissements correspond à la monnaie du pays concerné.

Les états financiers des sociétés étrangères dont la monnaie fonctionnelle est différente de la monnaie de présentation des états financiers consolidés du groupe sont convertis au cours de clôture pour les éléments de bilan et au cours moyen de la période pour les éléments du compte de résultats. Les écarts de conversion en résultant sont enregistrés en écart de change résultant de la conversion dans les réserves consolidées. Les goodwill relatifs aux sociétés étrangères sont considérés comme faisant partie des actifs et passifs acquis et, à ce titre, sont convertis au cours de change en vigueur à la date de clôture.

OPÉRATIONS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les opérations en monnaies étrangères sont converties en euros au cours de change en vigueur à la date de l'opération. A la clôture de la période, les actifs financiers et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis en euros au cours de change de clôture de la période. Les pertes et gains de change en découlant sont reconnus dans la rubrique résultat de change et présentés en autre charges et produits financiers au compte de résultats.

Les pertes et gains de change sur les emprunts libellés en monnaies étrangères ou sur les produits dérivés de change utilisés à des fins de couverture des participations dans les filiales étrangères, sont enregistrés dans la rubrique des écarts de change résultant de la conversion dans les autres éléments du résultat global et font l'objet d'une réserve séparée dans les capitaux propres.



4. INFORMATION SECTORIELLE

SECTEURS OPÉRATIONNELS

L'information sectorielle est présentée en tenant compte des différents segments opérationnels. Les résultats et les éléments d'actif et de passif des segments comprennent des éléments attribuables à un segment.

Le groupe CFE est constitué de quatre segments opérationnels, à savoir :

Promotion Immobilière

Le segment Promotion Immobilière développe des projets immobiliers en Belgique, au Luxembourg et en Pologne.

Multitechnique

Le segment Multitechnique regroupe les activités des divisions VMA et MOBIX :

- VMA est spécialisée dans la réalisation des installations techniques des bâtiments, leur gestion automatisée (smart buildings) et leur maintenance à long terme ainsi que dans l'automatisation des chaînes de production dans l'industrie automobile, chimique et agro-alimentaire ;
- MOBIX est un acteur de premier plan en Belgique pour la réalisation de travaux ferroviaires (pose de voies et de caténaires et signalisation) et l'éclairage public.

Construction & Rénovation

Le segment Construction & Rénovation regroupe l'ensemble des filiales de CFE actives en Belgique, en Pologne, au Grand-Duché de Luxembourg et en Allemagne, spécialisées dans la construction et la rénovation d'immeubles de bureaux, d'immeubles résidentiels, d'hôpitaux, d'hôtels, d'écoles, de parkings et de bâtiments industriels. Les sociétés Wood Shapers (construction de projets en matériaux biosourcés et hybrides) et Terryn Timber Products (usines de production et montage d'éléments préfabriqués en bois) font également partie de ce segment.

Investissements & Holding

En plus des activités propres à une holding, ce segment regroupe des participations dans Deep C, Green-Offshore, Greenstor et dans deux contrats de type Design Build Finance and Maintenance en Belgique.



ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT

| Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Eliminations inter segments | Total consolidé |
|--|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Chiffre d'affaires (CA) | 157.696 | 337.951 | 872.647 | 2.274 | (122.098) | 1.248.470 |
| EBITDA | 30.422 | 5.383 | 9.666 | 4.799 | (737) | 49.533 |
| % CA | 19,29% | 1,59% | 1,1% | | | 3,97% |
| Amortissements et dépréciations | (1.053) | (9.708) | (9.715) | (872) | 0 | (21.348) |
| Résultat opérationnel sur l'activité | 29.369 | (4.325) | (49) | 3.927 | (737) | 28.185 |
| Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | (11.952) | 28 | (171) | 16.934 | 0 | 4.839 |
| Résultat opérationnel (EBIT) | 17.417 | (4.297) | (220) | 20.861 | (737) | 33.024 |
| % CA | 11,04% | (1,27%) | (0,03%) | | | 2,65% |
| Résultat financier | (821) | (1.205) | 2.827 | (2.794) | 0 | (1.993) |
| Impôts sur le résultat | (4.980) | (769) | (2.675) | (64) | 183 | (8.305) |
| Résultat des activités poursuivies - part du groupe | 11.669 | (6.271) | (68) | 18.003 | (554) | 22.779 |
| % CA | 7,40% | (1,86%) | (0,01%) | | | 1,82% |
| Résultat des activités abandonnées - part du groupe | | | | | | 0 |
| Résultat - part du groupe | 11.669 | (6.271) | (68) | 18.003 | (554) | 22.779 |
| % CA | 7,40% | (1,86%) | (0,01%) | | | |

| Exercice clôturé au 31 décembre 2022 retraité ¹ (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Eliminations inter segments | Total consolidé |
|--|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Chiffre d'affaires (CA) | 85.392 | 338.822 | 798.661 | 5.369 | (61.023) | 1.167.221 |
| EBITDA | 15.269 | 19.883 | 25.826 | 1.868 | 284 | 63.130 |
| % CA | 17,88% | 5,87% | 3,23% | | | 5,41% |
| Amortissements et dépréciations | (1.034) | (8.554) | (10.533) | (749) | 0 | (20.870) |
| Résultat opérationnel sur l'activité | 14.235 | 11.329 | 15.293 | 1.119 | 284 | 42.260 |
| Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 3.322 | 4 | (322) | 5.750 | 0 | 8.754 |
| Résultat opérationnel (EBIT) | 17.557 | 11.333 | 14.971 | 6.869 | 284 | 51.014 |
| % CA | 20,56% | 3,34% | 1,87% | | | 4,37% |
| Résultat financier | (1.659) | (813) | (2.209) | 1.027 | 0 | (3.654) |
| Impôts sur le résultat | (1.539) | (3.605) | (3.778) | (34) | (6) | (8.962) |
| Résultat des activités poursuivies - part du groupe | 14.395 | 6.915 | 8.984 | 7.862 | 278 | 38.434 |
| % CA | 16,86% | 2,04% | 1,12% | | | 3,29% |
| Résultat des activités abandonnées - part du groupe | | | | | | 190.973 |
| Résultat - part du groupe | 14.395 | 6.915 | 8.984 | 7.862 | 278 | 229.407 |
| % CA | 16,86% | 2,04% | 1,12% | | | |

Conformément aux prescrits de l'IFRS 5.34, DEME a été présentée comme une activité abandonnée et sa contribution aux résultats consolidés du groupe CFE de l'exercice 2022 a été présentée sur une ligne distincte (« Résultat des activités abandonnées - part du groupe »). Nous référerons à la note 5 du rapport 2022.

Au cours de l'exercice 2023, les produits relatifs aux contrats de construction et de services et aux contrats de promotion immobilière (à l'exception de la promotion immobilière en Pologne) sont essentiellement reconnus au fur-et-à-mesure de l'avancement des travaux exécutés. Il existe cependant quelques contrats pour lesquels les revenus sont reconnus à



l'achèvement ; il s'agit principalement de projets de promotion immobilière en Pologne à hauteur de 1.267 milliers d'euros (2022 : 0 milliers d'euros).

Si on appliquait aux projets de Promotion immobilière en Pologne les mêmes règles comptables que celles imposées à la Promotion Immobilière en Belgique et au Luxembourg, à savoir la reconnaissance du résultat à l'avancement des ventes et de la construction, un résultat opérationnel additionnel de 4,2 millions d'euros aurait été comptabilisé.

DÉCOMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Décomposition par zone géographique

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Belgique | 990.003 | 828.635 |
| Pologne | 105.144 | 134.889 |
| Luxembourg | 114.670 | 174.403 |
| Autres | 38.653 | 29.294 |
| Total consolidé | 1.248.470 | 1.167.221 |

La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées.

Le groupe n'a pas de revenus générés en 2023 par un client significatif qui s'élèveraient à plus de 10% du chiffre d'affaires.

Décomposition par secteur d'activité

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Promotion immobilière | 157.696 | 85.392 |
| VMA | 252.788 | 225.819 |
| MOBIX | 85.285 | 113.606 |
| Eliminations intra-segment | (122) | (603) |
| Multitechnique | 337.951 | 338.822 |
| Construction & Rénovation | 872.647 | 798.661 |
| Investissements & Holding et éliminations inter-segments | (119.824) | (55.654) |
| Total consolidé | 1.248.470 | 1.167.221 |

Le groupe CFE reconnaît, au niveau du chiffre d'affaires du segment construction & rénovation, le chiffre d'affaires réalisé pour le compte du segment promotion immobilière.

L'élimination du chiffre d'affaires commun au segment construction & rénovation et au segment promotion immobilière est réalisée au niveau des éliminations inter segments.

Compte tenu de l'absence de simultanéité entre la construction et la vente par le segment promotion immobilière, le chiffre d'affaires interne se trouve stocké en cours de construction et déstocké au moment de la vente.



CARNET DE COMMANDES

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 | Variation |
|---|------------------|------------------|---------------|
| Promotion immobilière | 11.868 | 74.262 | -84,0% |
| VMA | 163.205 | 244.881 | -33,4% |
| MOBIX | 103.314 | 124.015 | -16,7% |
| Multitechnique | 266.519 | 368.896 | -27,8% |
| Construction & Rénovation | 983.172 | 1.264.085 | -22,2% |
| Investissements & Holding | 7.067 | 7.888 | -10,4% |
| Total consolidé | 1.268.626 | 1.715.131 | -26,0% |



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Éliminations inter segments | Total consolidé |
|--|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| ACTIFS | | | | | | |
| Goodwill | 0 | 22.982 | 912 | 0 | 0 | 23.894 |
| Immobilisations corporelles | 5.642 | 45.988 | 39.469 | 4.012 | (24) | 95.087 |
| Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe | 0 | 0 | 0 | 44.000 | (44.000) | 0 |
| Autres actifs financiers non courants | 113.345 | 0 | 171 | 29.274 | 0 | 142.790 |
| Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 104.502 | 182 | 3.531 | 77.150 | 0 | 185.365 |
| Autres postes de l'actif non courants | 9.839 | 2.085 | 11.307 | 180.107 | (179.271) | 24.067 |
| Stocks | 145.285 | 7.349 | 10.010 | 25 | (825) | 161.844 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4.390 | 3.249 | 78.045 | 68.408 | 0 | 154.092 |
| Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif | 17.749 | 42.529 | 167.981 | 23.753 | (252.012) | 0 |
| Autres postes de l'actif courants | 25.346 | 136.210 | 241.129 | 14.864 | (24.102) | 393.447 |
| Total de l'actif | 426.098 | 260.574 | 552.555 | 441.593 | (500.234) | 1.180.586 |
| PASSIFS | | | | | | |
| Capitaux propres | 159.141 | 88.897 | 90.975 | 77.500 | (180.120) | 236.393 |
| Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe | 40.000 | 0 | 4.000 | 0 | (44.000) | 0 |
| Dettes financières non courantes | 53.424 | 26.054 | 18.838 | 92.649 | 0 | 190.965 |
| Autres postes de passifs non courants | 53.710 | 1.882 | 21.093 | 4.534 | 0 | 81.219 |
| Dettes financières courantes | 10.341 | 5.835 | 4.951 | 35.267 | 0 | 56.394 |
| Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif | 18.435 | 14.386 | 9.368 | 209.823 | (252.012) | 0 |
| Autres postes de passifs courants | 91.047 | 123.520 | 403.330 | 21.820 | (24.102) | 615.615 |
| Total passifs | 266.957 | 171.677 | 461.580 | 364.093 | (320.114) | 944.193 |
| Total des capitaux propres et passifs | 426.098 | 260.574 | 552.555 | 441.593 | (500.234) | 1.180.586 |
| Exercice clôturé au 31 décembre 2022 retraité¹ (milliers d'euros) | | | | | | |
| ACTIFS | | | | | | |
| Goodwill | 0 | 22.812 | 911 | 0 | 0 | 23.723 |
| Immobilisations corporelles | 2.171 | 43.455 | 30.700 | 1.383 | 0 | 77.709 |
| Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe | 0 | 0 | 0 | 31.558 | (31.558) | 0 |
| Autres actifs financiers non courants | 101.653 | 0 | 161 | 36.480 | 0 | 138.294 |
| Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 38.018 | 154 | 3.697 | 68.996 | 0 | 110.865 |
| Autres postes de l'actif non courants | 10.445 | 1.918 | 8.780 | 188.225 | (187.817) | 21.551 |
| Stocks | 152.438 | 6.096 | 10.732 | 26 | (825) | 168.467 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4.266 | 6.639 | 69.630 | 46.614 | 0 | 127.149 |
| Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif | 1.748 | 38.763 | 152.994 | 28.610 | (222.115) | 0 |
| Autres postes de l'actif courants | 23.394 | 137.317 | 231.990 | 15.333 | (17.713) | 390.321 |
| Total de l'actif | 334.133 | 257.154 | 509.595 | 417.225 | (460.028) | 1.058.079 |
| PASSIFS | | | | | | |
| Capitaux propres | 118.749 | 89.243 | 73.543 | 131.414 | (188.423) | 224.526 |
| Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe | 20.000 | 0 | 11.558 | 0 | (31.558) | 0 |
| Dettes financières non courantes | 41.186 | 25.809 | 11.892 | 75.161 | 0 | 154.048 |
| Autres postes de passifs non courants | 42.544 | 1.711 | 20.089 | 5.383 | 0 | 69.727 |
| Dettes financières courantes | 11.167 | 4.942 | 5.357 | 528 | 0 | 21.994 |
| Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif | 18.159 | 15.639 | 13.188 | 175.120 | (222.106) | 0 |
| Autres postes de passifs courants | 82.328 | 119.810 | 373.968 | 29.619 | (17.941) | 587.784 |
| Total passifs | 215.384 | 167.911 | 436.052 | 285.811 | (271.605) | 833.553 |
| Total des capitaux propres et passifs | 334.133 | 257.154 | 509.595 | 417.225 | (460.028) | 1.058.079 |

¹ La présentation de l'information sectorielle de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022 a été adaptée conformément à ce qui est exposé dans la note 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.



TABLEAU RÉSUMÉ CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

| Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Total consolidé |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement | 28.596 | 4.944 | 14.645 | 7.174 | 55.359 |
| Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles | (33.668) | 7.630 | 27.139 | (852) | 249 |
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement | (830) | (5.581) | (9.160) | 4.535 | (11.036) |
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement | 34.377 | (5.482) | (11.528) | 18.113 | 35.480 |
| Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie | (121) | (3.433) | 6.451 | 21.796 | 24.693 |

| Exercice clôturé au 31 décembre 2022 retraité ¹ (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Total consolidé |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement | 24.735 | 18.629 | 23.693 | 3.395 | 70.452 |
| Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles | 9.587 | 1.192 | 65.984 | (6.869) | 69.894 |
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement | (983) | (5.138) | (1.289) | (15.715) | (23.125) |
| Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement | (10.559) | 5.664 | (52.492) | (5.183) | (62.570) |
| Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie | (1.955) | 1.718 | 12.203 | (27.767) | (15.801) |

Le flux de trésorerie provenant (utilisé dans le cadre) des activités de financement contient les montants de cash pooling par rapport aux autres segments. Un montant positif correspond à une consommation de liquidité dans le cash pooling. Cette rubrique reprend également les financements externes notamment et principalement dans les segments promotion immobilière et investissements & holding.

AUTRES INFORMATIONS

| Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Total consolidé |
|--|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Amortissements | (1.053) | (9.708) | (9.715) | (872) | (21.348) |
| Investissements | 4.616 | 12.828 | 21.556 | 3.665 | 42.665 |

| Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Total consolidé |
|--|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Amortissements | (1.034) | (8.554) | (10.532) | (750) | (20.870) |
| Investissements | 2.705 | 8.585 | 16.304 | 397 | 27.991 |

Les investissements incluent les acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que la valeur actualisée des loyers correspondant aux droits d'utilisation relatifs aux contrats de locations répondant à la norme IFRS 16.

INFORMATIONS GÉOGRAPHIQUES

Les opérations du groupe dans les segments promotion immobilière, multitechnique et construction & rénovation se situent principalement en Belgique, au Luxembourg et en Pologne.

Les immobilisations corporelles se situent principalement en Belgique.

¹ Le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période clôturée au 31 décembre 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la note 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

5. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES

ACQUISITIONS ET CESSIONS POUR LA PÉRIODE SE TERMINANT AU 31 DÉCEMBRE 2023

Durant le courant du premier semestre 2023, la participation du groupe Deep C Holding, détenu à 50% par le groupe CFE et intégré par mise en équivalence, dans Infra Asia Investment Hong Kong Ltd a été diluée de 94% à 84% suite à l'augmentation de capital à laquelle il n'a pas participé. L'impact de cette transaction a un effet positif de 4.171 milliers d'euros sur les capitaux propres du groupe CFE tel que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres (sur la ligne « Modification de périmètre et autres mouvements »).

Au niveau des segments multitechnique, construction & rénovation et investissements & holding, aucune opération d'acquisition ou de cession au sens de la norme IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* et ayant une incidence significative sur les états financiers du groupe CFE n'a été réalisée en 2023.

Les acquisitions et cessions réalisées au niveau du segment promotion immobilière ne sont pas des regroupements d'entreprises et, par conséquent, l'ensemble du prix payé est alloué aux terrains et constructions détenus en stock. Les principales acquisitions et cessions réalisées au niveau du segment promotion immobilière sont présentées dans le préambule.

6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES ET AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Les produits des activités annexes qui s'élèvent à 54.487 milliers d'euros (2022 : 54.572 milliers d'euros) sont essentiellement relatifs :

- à des refacturations diverses et autres indemnisations pour 36.193 milliers d'euros (2022 : 38.725 milliers d'euros) ;
- aux plus-values de cession sur participations pour 17.146 milliers d'euros (2022 : 13.668 milliers d'euros), dont 14.250 milliers d'euros concernent la cession de 50% des titres de BPI Chmielna et au recyclage positif des écarts de change de 2.443 milliers d'euros (2022 : 0 milliers d'euros) en conséquence de la vente des actions des entités CMT et CTE et de la liquidation de CFE Hongrie.
- à des plus-values sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles pour 1.148 milliers d'euros (2022 : 2.179 milliers d'euros).

Les autres charges opérationnelles se composent des éléments suivants :

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 ¹ |
|--|-----------------|-------------------|
| Services et biens divers | (81.237) | (78.568) |
| Dépréciation d'actifs | | |
| - Stocks | (387) | (185) |
| - Créances commerciales et autres créances d'exploitation | (6.587) | (1.314) |
| Dotations nettes aux provisions (hors provisions pour engagements de retraite) | 2.793 | 297 |
| Autres charges opérationnelles | (1.521) | (1.871) |
| Total consolidé | (86.939) | (81.641) |

Les services et biens divers et autres charges opérationnelles incluent principalement les frais généraux, taxes diverses, commissions sur vente et honoraires divers.

¹ La présentation des « autres charges opérationnelles » au 31 décembre 2022 a été adaptée conformément à ce qui est exposé dans la note 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.



7. CHARGES DE PERSONNEL

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 ¹ |
|--|------------------|-------------------|
| Rémunérations | (148.459) | (139.300) |
| Cotisations obligatoires à la sécurité sociale | (45.315) | (42.925) |
| Autres frais salariaux | (39.556) | (44.204) |
| Coûts des services rendus liés aux plans de pension de type prestations définies | (3.167) | (4.006) |
| Total consolidé | (236.496) | (230.435) |

Le nombre d'équivalents temps plein (effectif moyen total) pour 2023 s'élève à 2.914 (2022 : 3.003), ce qui représente 3.074 personnes au 1er janvier 2023 (2022 : 3.137) et 2.990 au 31 décembre 2023 (2022 : 3.074).

Les charges de personnel augmentent de 2,6% en comparaison avec 2022. Le coût de l'indexation des salaires, en particulier en Belgique, est partiellement compensé par une réduction du nombre d'employés.

8. RÉSULTAT FINANCIER

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Charges associées aux activités de financement | 839 | 73 |
| Prêts et créances - Produits | 11.880 | 6.154 |
| Passifs évalués au coût amorti - Charges d'intérêts | (11.041) | (6.081) |
| Autres charges et produits financiers | (2.832) | (3.727) |
| Gains (pertes) de change réalisé(e)s / non réalisé(e)s | 388 | (1.764) |
| Charges financières relatives au régime à prestations définies | (323) | 136 |
| Réduction de valeurs sur actifs financiers | 0 | 0 |
| Autres | (2.897) | (2.099) |
| Résultat financier | (1.993) | (3.654) |

Les résultats de change non-réalisés des filiales polonaises impactent favorablement les autres charges et produits financiers.

La forte hausse des taux d'intérêts en 2023 se traduit par une augmentation importante des charges financières. Celle-ci a cependant été entièrement compensée par les prêts actionnaires vis-à-vis des filiales contrôlées conjointement qui génèrent des produits financiers additionnels importants.

9. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2023, la part des participations ne donnant pas le contrôle dans le résultat de l'exercice s'élève à 53 milliers d'euros (2022 : 36 milliers d'euros) et est issue du segment promotion immobilière.

¹ La présentation des « charges de personnel » au 31 décembre 2022 a été adaptée conformément à ce qui est exposé dans la note 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.



10. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action étant donné l'absence d'actions ordinaires potentielles dilutives en circulation. Il se calcule comme suit :

| Exercice clôturé au 31 décembre | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Résultat des activités poursuivies - part du groupe (en milliers d'euros) | 22.779 | 38.434 |
| Résultat des activités abandonnées - part du groupe (en milliers d'euros) | 0 | 190.973 |
| Résultat net - part du groupe (en milliers d'euros) | 22.779 | 229.407 |
| Résultat global - part du groupe (en milliers d'euros) | 18.423 | 308.883 |
| Nombre d'actions ordinaires à la clôture | 25.314.482 | 25.314.482 |
| Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période | 24.905.237 | 25.068.231 |
| Résultat par action, sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période (de base) : | | |
| Résultat net part du groupe par action des activités poursuivies (en euros) | 0,91 | 1,53 |
| Résultat net part du groupe par action des activités abandonnées (en euros) | 0 | 7,62 |
| Résultat net part du groupe par action (en euros) | 0,91 | 9,15 |
| Résultat global part du groupe par action (en euros) | 0,74 | 12,32 |

En 2023, les plans de stocks options n'ont pas eu d'effet dilutif.

11. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT GLOBAL

REPRIS AU RÉSULTAT GLOBAL

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------|
| Impôts courants | | |
| Charges d'impôts exercice en cours | 8.630 | 7.336 |
| Compléments/(reprises) de provision des exercices précédents | 17 | 335 |
| Total charges d'impôts courants | 8.647 | 7.671 |
| Impôts différés | | |
| Utilisation et reprise d'impôts différés relatifs aux pertes des exercices précédents | (27) | (11) |
| Création et reprise des différences temporelles | (315) | 1.302 |
| Total charges/(produits) d'impôts différés | (342) | 1.291 |
| Impôts sur le résultat de l'exercice | 8.305 | 8.962 |
| Produits/charges d'impôts comptabilisés en autres éléments du résultat global | 1.774 | (13.959) |
| Total charges/(produits) d'impôts reprise au résultat global | 10.079 | (4.997) |

RÉCONCILIATION DU TAUX DE TAXATION EFFECTIF

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat avant impôts | 31.031 | 47.360 |
| dont part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 4.839 | 8.754 |
| Résultat avant impôts, hors résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 26.192 | 38.606 |
| Impôts sur le résultat calculés au taux de 25% | 6.548 | 9.652 |
| Impact fiscal des dépenses non déductibles | 2.477 | 2.682 |
| Impact fiscal des revenus non imposables | (3.246) | (3.687) |
| Crédit d'impôts et incidence des intérêts notionnels | - | - |
| Effet de taux d'impôt différents de filiales opérant dans d'autres juridictions | (1.031) | (362) |
| Impact fiscal de l'utilisation de pertes non reconnues précédemment | (1.470) | (2.265) |
| Impact fiscal d'ajustements d'impôts courants et différés relatifs aux années antérieures | 11 | 335 |
| Impact fiscal des actifs d'impôts différés sur pertes de l'exercice non reconnus | 5.016 | 2.607 |
| Charge fiscale | 8.305 | 8.962 |
| Taux d'impôt effectif de l'exercice | 31,71% | 23,21% |

La charge d'impôts s'élève à 8.305 milliers d'euros au 31 décembre 2023, contre 8.962 milliers d'euros fin 2022. Le taux effectif d'impôt est de 31,71% contre 23,21% en 2022.

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | ACTIFS | | PASSIFS | |
|---|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Immobilisations (in)corporelles | 9.807 | 0 | (10.961) | (963) |
| Avantages au personnel | 1.833 | 1.746 | 0 | 0 |
| Provisions | 2.290 | 2.188 | 0 | 0 |
| Juste valeur des produits dérivés | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Besoin en fonds de roulement | 5.694 | 4.429 | (3.545) | (3.304) |
| Autres éléments | 307 | 113 | (46) | (98) |
| Pertes fiscales | 41.707 | 40.298 | 0 | 0 |
| Impôts différés bruts actifs/(passifs) | 61.638 | 48.774 | (14.552) | (4.365) |
| Actifs d'impôts différés non reconnus | (41.707) | (39.963) | 0 | 0 |
| Compensation fiscale | (11.402) | (1.688) | 11.402 | 1.688 |
| Impôts différés actifs/(passifs) comptabilisés | 8.529 | 7.123 | (3.150) | (2.677) |

Les pertes fiscales reportées et autres différences temporelles pour lesquelles aucun impôt différé actif n'est reconnu s'élèvent à 168.161 milliers d'euros. Les pertes fiscales étant majoritairement reconnues par des sociétés belges, celles-ci n'ont pas de date d'expiration.

Le poste « compensation fiscale » reflète la compensation effectuée entre impôts différés actifs et passifs par entité.

PERTES FISCALES POUR LESQUELLES AUCUN IMPÔT DIFFÉRÉ ACTIF N'EST RECONNU

Des impôts différés actifs n'ont pas été comptabilisés dans les cas où il n'est pas probable qu'un bénéfice imposable futur soit suffisant pour permettre aux filiales de récupérer leurs pertes fiscales.

IMPACT POTENTIEL DE LA LEGISLATION PILLAR II

La législation relative au Pillar II a été adoptée ou pratiquement adoptée dans certaines juridictions dans lesquelles CFE est active (entre autres la Belgique). Dans le cadre du Pillar II, AvH NV est « l'entité mère ultime » (Ultimate Parent Entity, « UPE ») des entités constitutives du groupe CFE. Ces entités constitutives seront donc concernées par les conséquences du Pillar II applicables au groupe AvH.

La législation Pillar II entrera en vigueur pour le groupe AvH à partir de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2024.

Etant donné que le groupe CFE fait partie du groupe AvH, les effets du Pillar II ne peuvent être estimés qu'au niveau du groupe AvH. A ce stade, il est impossible pour le groupe CFE d'estimer raisonnablement l'impact de la législation (attendue) Pillar II.

Sur base de l'évaluation faite par le groupe AvH, ce dernier a identifié une exposition potentielle à l'impôt complémentaire du Pillar II dans certaines juridictions. L'exposition exacte ne peut à ce stade être estimée raisonnablement, notamment parce que le résultat sera encore influencé par le résultat des instructions administratives de l'OCDE qui devront être publiées dans le courant de l'année 2024. Toutefois, sur base des données historiques, le groupe AvH ne s'attend pas à ce que le risque soit significatif au regard des états financiers consolidés.

A partir de l'exercice 2024, il est possible que, si l'application des règles Pillar II par le groupe AvH entraîne des impôts complémentaires dans une certaine juridiction, le groupe CFE doit enregistrer une partie de l'exposition aux impôts complémentaires dans cette juridiction dans ses états financiers, le cas échéant.

Le groupe a appliqué l'exception de reconnaître et communiquer les impôts différés actifs et passifs relatifs aux impôts Pillar II.



PRODUITS (CHARGES) D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|--------------|-----------------|
| Impôts différés sur la partie effective des changements de la juste valeur dans le cash-flow hedge | 1.360 | (13.658) |
| Impôts différés sur la réévaluation du passif au titre de prestations définies | 414 | (301) |
| Total | 1.774 | (13.959) |

Les impôts différés comptabilisés en autres éléments du résultat global s'élèvent à 1.774 milliers d'euros. Ceux-ci sont principalement relatifs aux variations dues à l'évolution des valeurs de marchés des instruments de couverture de taux dans les sociétés concessionnaires des parcs éoliens offshore Rentel et SeaMade.

12. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AUTRES QUE GOODWILL

| Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Licences | Coûts de développement | Total |
|--|----------------|------------------------|----------------|
| Coûts d'acquisition | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | 7.457 | 415 | 7.872 |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | 76 | 0 | 76 |
| Acquisitions | 798 | 1.807 | 2.605 |
| Cessions | (495) | 0 | (495) |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 0 | (1) | (1) |
| Solde au terme de l'exercice | 7.751 | 2.221 | 9.972 |
| Amortissements et dépréciations | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | (5.110) | (415) | (5.525) |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | (54) | 0 | (54) |
| Amortissements | (888) | 0 | (888) |
| Cessions | 291 | 0 | 291 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 0 | 0 | 0 |
| Solde au terme de l'exercice | (5.676) | (415) | (6.091) |
| Valeur nette comptable | | | |
| Au 1er janvier 2023 | 2.347 | 0 | 2.347 |
| Au 31 décembre 2023 | 2.075 | 1.806 | 3.881 |

Les acquisitions de la période s'élèvent à 2.605 milliers d'euros (2022 : 1.340 milliers d'euros) et concernent principalement les investissements découlant de la mise en place d'un nouvel ERP pour les filiales du segment Construction & Rénovation.

Les amortissements sur les immobilisations incorporelles s'élèvent à (888) milliers d'euros au 31 décembre 2023 (2022 : (869) milliers d'euros).

Les immobilisations incorporelles répondant à la définition de la norme IAS 38 – Immobilisations incorporelles ne sont comptabilisées que dans la mesure où des avantages économiques futurs sont probables.

| Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros) | Concessions, brevets et licences | Coûts de développement | Total |
|--|----------------------------------|------------------------|----------------|
| Coûts d'acquisition | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | 6.575 | 468 | 7.043 |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | (16) | 0 | (16) |
| Acquisitions | 1.340 | 0 | 1.340 |
| Cessions | (351) | 0 | (351) |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | (91) | (53) | (144) |
| Solde au terme de l'exercice | 7.457 | 415 | 7.872 |
| Amortissements et dépréciations | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | (4.669) | (431) | (5.100) |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | 12 | 0 | 12 |
| Amortissements | (869) | 0 | (869) |
| Cessions | 351 | 0 | 351 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 65 | 16 | 81 |
| Solde au terme de l'exercice | (5.110) | (415) | (5.525) |
| Valeur nette comptable | | | |
| Au 1er janvier 2022 | 1.906 | 37 | 1.943 |
| Au 31 décembre 2022 | 2.347 | 0 | 2.347 |

13. GOODWILL

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2022 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Coûts d'acquisition | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | 29.745 | 29.785 |
| Effets de périmètre | 0 | 0 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*) | 0 | 0 |
| Autres variations | 171 | (40) |
| Solde au terme de l'exercice | 29.916 | 29.745 |
| Dépréciations | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | (6.022) | (6.022) |
| Dépréciations de l'exercice | 0 | 0 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*) | 0 | 0 |
| Effets de périmètre | 0 | 0 |
| Solde au terme de l'exercice | (6.022) | (6.022) |
| Valeur nette comptable au 31 décembre | 23.894 | 23.723 |

Conformément à la norme IAS 36 – Dépréciations d'actifs, ces écarts d'acquisition ont fait l'objet de tests de dépréciation au 31 décembre 2023.

Les hypothèses suivantes ont été retenues dans les tests de dépréciation:

| Activité | Valeur nette du goodwill | | Paramètres du modèle appliqués aux projections de flux de trésorerie | | | Valeur brute du goodwill | Pertes de valeurs comptabilisées sur l'exercice |
|---|--------------------------|---------------|--|----------------------|---------------------|--------------------------|---|
| | 2023 | 2022 | Taux de croissance (valeur terminale) | Taux d'actualisation | Taux de sensibilité | | |
| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | | | | | | | |
| VMA | 14.955 | 14.784 | 0,50% | 10,20% | 5% | 18.844 | 0 |
| MOBIX | 8.028 | 8.028 | 0,50% | 10,20% | 5% | 10.161 | 0 |
| BPC Group | 911 | 911 | 0,50% | 10,20% | 5% | 911 | 0 |
| Total | 23.894 | 23.723 | | | | 29.916 | 0 |

Les flux de trésorerie utilisés dans les tests de dépréciation découlent des plan à trois ans présentés au conseil d'administration de CFE. Un taux de croissance de 0,5% a été appliqué dans la détermination de la valeur terminale. Le taux d'actualisation utilisé est de 10,2% (contre 9,4% au 31 décembre 2022) et correspond au coût moyen pondéré du capital à long terme applicable au groupe CFE. Au 31 décembre 2023, celui-ci intègre l'augmentation des taux d'intérêts sans risque dans la zone euro.

Une analyse de sensibilité a été réalisée en variant les flux de trésorerie et le taux d'actualisation de 5%. La valeur d'utilité des entités étant toujours plus élevée que leur valeur comptable y compris le goodwill, aucune dépréciation n'a été détectée.



14. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

| Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Terrains et constructions | Installations et équipements | Mobilier, agencements et matériel roulant | En construction | Total |
|--|---------------------------|------------------------------|---|-----------------|------------------|
| Coûts d'acquisition | | | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | 64.717 | 107.298 | 59.088 | 5.597 | 236.700 |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | 113 | 73 | 168 | 2 | 356 |
| Effets de périmètre | 0 | (100) | (300) | 0 | (400) |
| Acquisitions | 13.548 | 5.886 | 15.367 | 5.260 | 40.061 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 3.425 | (8.437) | 2.028 | (8.916) | (11.900) |
| Cessions | (1.753) | (19.058) | (7.348) | (52) | (28.211) |
| Solde au terme de l'exercice | 80.050 | 85.662 | 69.003 | 1.891 | 236.606 |
| Amortissements et dépréciations | | | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | (26.422) | (91.147) | (41.422) | 0 | (158.991) |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | (66) | (58) | (89) | 0 | (213) |
| Effets de périmètre | 0 | 100 | 298 | 0 | 398 |
| Amortissements | (4.956) | (5.233) | (10.271) | 0 | (20.460) |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 3.819 | 7.663 | 422 | 0 | 11.904 |
| Cessions | 1.215 | 17.799 | 6.829 | 0 | 25.843 |
| Solde au terme de l'exercice | (26.410) | (70.876) | (44.233) | 0 | (141.519) |
| Valeur nette comptable | | | | | |
| Au 1er janvier 2023 | 38.295 | 16.151 | 17.666 | 5.597 | 77.709 |
| Au 31 décembre 2023 | 53.640 | 14.786 | 24.770 | 1.891 | 95.087 |

Les actifs immobilisés se composent principalement des valeurs nettes comptables des sièges sociaux de plusieurs filiales belges du groupe, du parc de matériel et de véhicules.

Au 31 décembre 2023, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élèvent à 40.061 milliers d'euros. Celles-ci incluent principalement les coûts de construction du nouveau siège de Van Laere NV, les équipements d'entreprises chez Mobix, les travaux d'aménagements de Wood Hub et la valeur actualisée des loyers relatifs au droit d'utilisation de ce dernier. Au 31 décembre 2022, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élevaient à 26.651 milliers d'euros.

En 2022, les effets de périmètre concernent principalement la décomptabilisation des actifs immobilisés d'Hofkouter NV. En effet, CFE a cédé 65% de sa participation avec pour conséquence le changement de méthode de consolidation de Hofkouter, d'intégration globale à mise en équivalence.

Les amortissements sur immobilisations corporelles s'élèvent à (20.460) milliers d'euros (2022 : (20.001) milliers d'euros).



| Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros) | Terrains et constructions | Installations et équipements | Mobilier, agencements et matériel roulant | En construction | Total |
|--|---------------------------|------------------------------|---|-----------------|------------------|
| Coûts d'acquisition | | | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | 71.831 | 105.211 | 60.247 | 1.076 | 238.365 |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | (14) | (23) | (41) | 1 | (77) |
| Effets de périmètre | (11.090) | 0 | 0 | (158) | (11.248) |
| Acquisitions | 5.782 | 7.654 | 8.530 | 4.685 | 26.651 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | (1.576) | (1.424) | 361 | (7) | (2.646) |
| Cessions | (216) | (4.120) | (10.009) | 0 | (14.345) |
| Solde au terme de l'exercice | 64.717 | 107.298 | 59.088 | 5.597 | 236.700 |
| Amortissements et dépréciations | | | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | (24.656) | (89.409) | (42.017) | 0 | (156.082) |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | 5 | 20 | 33 | 0 | 58 |
| Effets de périmètre | 1.016 | 0 | 0 | 0 | 1.016 |
| Amortissements | (4.317) | (6.831) | (8.853) | 0 | (20.001) |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 1.367 | 1.388 | 226 | 0 | 2.981 |
| Cessions | 163 | 3.685 | 9.189 | 0 | 13.037 |
| Solde au terme de l'exercice | (26.422) | (91.147) | (41.422) | 0 | (158.991) |
| Valeur nette comptable | | | | | |
| Au 1er janvier 2022 | 47.175 | 15.802 | 18.230 | 1.076 | 82.283 |
| Au 31 décembre 2022 | 38.295 | 16.151 | 17.666 | 5.597 | 77.709 |

La valeur nette des immobilisations corporelles comptabilisées au titre du droit d'utilisation s'élève à 47.828 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 36.772 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Ces actifs concernent principalement la flotte de véhicules du groupe, les sièges sociaux et les équipements de certaines filiales.

L'évolution des immobilisations corporelles comptabilisées au titre du droit d'utilisation se présente dans le tableau de la page suivante.

Le groupe CFE dispose d'un nombre limité de contrats de location comportant des options de renouvellement et exerce un jugement important pour déterminer s'il est raisonnablement certain que ces options de prolongation et de résiliation seront exercées. Au 31 décembre 2023, le groupe ne dispose d'aucun contrat de location avec options de renouvellement raisonnablement certaines de ne pas être exercées ou options de résiliation raisonnablement certaines d'être exercées.



| Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Terrains et constructions | Installations et équipements | Mobilier, agencements et matériel roulant | Total |
|--|---------------------------|------------------------------|---|-----------------|
| Coûts d'acquisition | | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | 28.463 | 14.706 | 26.124 | 69.293 |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | 97 | 0 | 91 | 188 |
| Effets de périmètre | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acquisitions | 12.516 | 721 | 11.435 | 24.672 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | (3.751) | (6.559) | 3.488 | (6.822) |
| Cessions | (4.966) | (1.735) | (6.373) | (13.074) |
| Solde au terme de l'exercice | 32.359 | 7.133 | 34.764 | 74.256 |
| Amortissements et dépréciations | | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | (10.770) | (8.386) | (13.365) | (32.521) |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | (64) | 0 | (30) | (94) |
| Effets de périmètre | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortissements | (3.925) | (1.478) | (7.500) | (12.903) |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 3.635 | 3.607 | (739) | 6.503 |
| Cessions | 4.799 | 1.735 | 6.053 | 12.586 |
| Solde au terme de l'exercice | (6.325) | (4.522) | (15.581) | (26.428) |
| Valeur nette comptable | | | | |
| Au 1er janvier 2023 | 17.693 | 6.320 | 12.759 | 36.772 |
| Au 31 décembre 2023 | 26.034 | 2.611 | 19.183 | 47.828 |
| Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros) | | | | |
| Coûts d'acquisition | | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | 26.532 | 11.556 | 24.459 | 62.547 |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | (11) | 0 | (9) | (20) |
| Effets de périmètre | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acquisitions | 3.757 | 4.074 | 5.875 | 13.706 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | (1.606) | 12 | 477 | (1.117) |
| Cessions | (209) | (936) | (4.678) | (5.823) |
| Solde au terme de l'exercice | 28.463 | 14.706 | 26.124 | 69.293 |
| Amortissements et dépréciations | | | | |
| Solde au terme de l'exercice précédent | (9.012) | (6.666) | (11.597) | (27.275) |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | 5 | 0 | 3 | 8 |
| Effets de périmètre | (3.265) | 7.481 | (4.285) | (69) |
| Amortissements | (4) | (10.134) | (1.690) | (11.828) |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 1.349 | (3) | (4) | 1.342 |
| Cessions | 157 | 936 | 4.208 | 5.301 |
| Solde au terme de l'exercice | (10.770) | (8.386) | (13.365) | (32.521) |
| Valeur nette comptable | | | | |
| Au 1er janvier 2022 | 17.520 | 4.890 | 12.862 | 35.272 |
| Au 31 décembre 2022 | 17.693 | 6.320 | 12.759 | 36.772 |



15. PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

Les intérêts dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence se détaillent comme suit :

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Solde au terme de l'exercice précédent | 110.865 | 103.418 |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | 10.766 | 5.499 |
| Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 4.839 | 8.754 |
| Augmentation/(Diminution) de capital | 71.421 | 6 |
| Dividendes | (16.115) | (13.641) |
| Modifications de périmètre | 10.628 | (8.759) |
| Autres variations | (7.039) | 15.588 |
| Solde au terme de l'exercice | 185.365 | 110.865 |

Toutes les entités dans lesquelles le groupe CFE a une influence notable sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence dont principalement les participations dans Deep C Holding et Green Offshore reprises sous le segment investissements et holding, et dans les sociétés de projets détenus en co-contrôle du segment promotion immobilière, notamment la société JFK Real Estate. Au 31 décembre 2023, les contributions de Deep C Holding, Green Offshore et JFK Real Estate aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élèvent à 46.472 milliers d'euros, 25.176 milliers d'euros et 63.817 milliers d'euros, respectivement. Le groupe CFE ne dispose pas de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence cotées sur un marché public.

La part du groupe CFE dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élève à 4.839 milliers d'euros (contre 8.754 milliers d'euros en 2022) et est essentiellement issu des activités du segment promotion immobilière ((11.952) milliers d'euros au 31 décembre 2023 en quote-part CFE) et des investissements dans des concessions portuaires au travers de Deep C Holding (4.363 milliers d'euros au 31 décembre 2023 en quote-part CFE) ainsi que dans les sociétés concessionnaires des parcs éoliens offshore tels que Rentel et SeaMade au travers de Green Offshore (9.903 milliers d'euros au 31 décembre 2023 en quote-part CFE).

Au 31 décembre 2023, les contributions de Deep C Holding et Green Offshore au résultat global consolidé après impôts s'élèvent à 972 milliers d'euros et 7.086 milliers d'euros, respectivement.

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | | 2022 | |
|---|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | Deep C | Green Offshore | Deep C | Green Offshore |
| Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 4.363 | 9.903 | 4.052 | 1.849 |
| Variation de juste valeur liées aux instruments financiers | (46) | (3.756) | 67 | 15.682 |
| Écarts de change résultant de la conversion | (3.357) | - | 1.132 | - |
| Impôts différés | 12 | 939 | (17) | (3.920) |
| Résultat global : | 972 | 7.086 | 5.234 | 13.610 |

Les dividendes distribués par les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élèvent à 16.115 milliers d'euros et proviennent de Deep C Holding (2.650 milliers d'euros), Green Offshore (2.300 milliers d'euros) et de certaines sociétés de projets du segment promotion immobilière.

Les augmentations de capital dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence s'élèvent à 71.421 milliers d'euros et sont issues des activités du segment promotion immobilière ; JFK Real Estate (64.344 milliers d'euros), investissement dans le complexe immobilier Kronos, Joma 2060 (5.224 milliers d'euros), The Roots Office (1.743 milliers d'euros) et Cavallia (110 milliers d'euros).



Les modifications de périmètre sont principalement liées à l'impact de l'augmentation de capital d'Infra Asia Investment Hong Kong Ltd à laquelle Deep C Holding n'a pas participé dont l'impact financier positif (4.171 milliers d'euros) est visible dans la rubrique « Modifications de périmètres et autres mouvements » de l'« état consolidé des variations des capitaux propres », au changement de méthode de consolidation de BPI Chmielna d'intégration globale à mise en équivalence suite à la cession de 50% des titres et à l'acquisition de participations dans la société nouvellement créée Green Stor.

En 2022, Les modifications de périmètre étaient principalement liées à la cession de la totalité des participations détenues dans Wooden SA et Grand Poste SA et l'impact de l'acquisition de participations ne donnant pas le contrôle d'Infra Asia Investment Hong Kong Ltd chez Deep C Holding, partiellement compensé par le changement de méthode de consolidation appliquée sur Hofkouter NV qui est désormais comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

La rubrique « Transferts d'une rubrique d'actifs à une autre » concerne essentiellement la reclassification des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dont la valeur est négative vers la rubrique « Provisions non courantes » (nous référons à la note 22).

Les « Autres variations » sont essentiellement dues à l'évolution des valeurs de marchés des instruments de couvertures de taux dans les sociétés concessionnaires des parcs éoliens offshore Rentel et SeaMade ainsi qu'à la variation des écarts de taux de change lors de l'intégration des participations en devises (principalement Deep C Holding).

INFORMATION FINANCIÈRE RELATIVE AUX PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

Les sociétés associées et partenariats les plus significatifs sont présentés à la note 34 en fonction de leur pourcentage d'intérêts dans le groupe CFE, le secteur d'activité dans lequel ils sont actifs et la zone géographique de leur siège social.

Les informations financières condensées par segments présentées ci-dessous sont issues à partir des comptes établis sur base du référentiel comptable IFRS des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, ou à défaut de leurs comptes statutaires. Les transactions inter-compagnies ne sont pas neutralisées. La réconciliation entre les capitaux propres statutaires et la contribution aux comptes consolidés est présentée subséquentement aux indicateurs financiers.

Les actifs non courants et courants des segments promotion immobilière, multitechnique et construction & rénovation sont essentiellement composés des sociétés JFK Real Estate : 352.261 milliers d'euros (à 100%), Cavallia Sp. z o.o. : 39.046 milliers d'euros (à 100%), The Roots Office SàRL : 31.742 milliers d'euros (à 100%), BPI Chmielna Sp. z o.o. : 26.614 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Land SA : 26.025 milliers d'euros (à 100%), Bavière Développement SA : 25.412 milliers d'euros (à 100%), Erasmus Gardens SA : 25.050 milliers d'euros (à 100%), MG Immo SRL : 24.696 milliers d'euros (à 100%), Arlon 53 SA : 22.706 milliers d'euros (à 100%), Goodways SA : 21.550 milliers d'euros (à 100%).

| Décembre 2023 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | | Multitechnique et Construction & Rénovation | | Investissements & Holding | | Total | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|---|----------------|---------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | 100% | Q/P | 100% | Q/P | 100% | Q/P | 100% | Q/P |
| Compte de résultat | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 148.541 | 66.858 | 11.450 | 2.862 | 48.476 | 23.537 | 208.467 | 93.257 |
| Résultat - part du groupe | 3.788 | 480 | (363) | (142) | 39.433 | 16.768 | 42.858 | 17.106 |
| Bilan | | | | | | | | |
| Actifs non courants | 63.937 | 32.383 | 12.271 | 3.922 | 188.001 | 87.197 | 264.209 | 123.502 |
| Actifs courants | 805.054 | 404.232 | 2.372 | 840 | 193.983 | 93.661 | 1.001.408 | 498.733 |
| Capitaux propres | 147.207 | 79.642 | 10.819 | 3.710 | 167.881 | 87.883 | 325.907 | 171.235 |
| Passifs non courants | 448.046 | 237.224 | 343 | 171 | 114.573 | 52.265 | 562.962 | 289.660 |
| Passifs courants | 273.737 | 119.750 | 3.481 | 881 | 99.529 | 40.710 | 376.748 | 161.341 |
| Endettement Financier Net | 222.749 | 111.145 | (5.452) | (1.469) | 113.353 | 46.043 | 330.650 | 155.719 |



| Décembre 2022 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | | Multitechnique et Construction & Rénovation | | Investissements & Holding | | Total | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|---|----------------|---------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | 100% | Q/P | 100% | Q/P | 100% | Q/P | 100% | Q/P |
| Compte de résultat | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 118.645 | 51.634 | 13.507 | 3.377 | 61.968 | 29.837 | 194.120 | 84.848 |
| Résultat - part du groupe | 9.915 | 2.980 | -1.005 | -357 | 11.411 | 5.745 | 20.321 | 8.368 |
| Bilan | | | | | | | | |
| Actifs non courants | 53.545 | 25.369 | 9.226 | 3.224 | 249.767 | 96.362 | 312.538 | 124.955 |
| Actifs courants | 478.374 | 212.096 | 12.011 | 3.241 | 177.644 | 83.540 | 668.029 | 298.877 |
| Capitaux propres | 45.215 | 18.395 | 11.183 | 3.852 | 138.132 | 72.510 | 194.530 | 94.757 |
| Passifs non courants | 151.778 | 70.745 | 0 | 0 | 188.490 | 69.779 | 340.268 | 140.524 |
| Passifs courants | 334.926 | 148.325 | 10.054 | 2.613 | 100.789 | 37.613 | 445.769 | 188.551 |
| Endettement Financier Net | 168.262 | 84.653 | (7.087) | (1.876) | 192.629 | 66.572 | 353.804 | 149.349 |

Les actifs non courants et courants des segments promotion immobilière, multitechnique et construction & rénovation sont essentiellement composés des sociétés Gravity SA : 77.026 milliers d'euros (à 100%), MI SA : 33.097 milliers d'euros (à 100%), The Roots Office SàRL : 31.624 milliers d'euros (à 100%), BPI-Revive Matejki Sp. z o.o. : 29.007 milliers d'euros (à 100%), Erasmus Gardens SA : 25.308 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Land SA : 24.001 milliers d'euros (à 100%), Bavière Développement SA : 23.671 milliers d'euros (à 100%), MG Immo SRL : 23.034 milliers d'euros (à 100%), Arlon 53 SA : 21.347 milliers d'euros (à 100%), Goodways SA : 20.235 milliers d'euros (à 100%), Emely SàRL : 16.896 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Office SA : 15.306 milliers d'euros (à 100%), Key West SA : 14.665 milliers d'euros (à 100%), Bataves 1521 SA : 12.078 milliers d'euros (à 100%), Victor Estate SA : 10.968 milliers d'euros (à 100%) et Debrouckère Development SA : 10.523 milliers d'euros (à 100%).

L'information du segment Investissements & Holding se détaille comme suit :

| Décembre 2023 (milliers d'euros) | Deep C Holding | | Green Offshore | | Autres | | Total Investissements & Holding | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|--------------|---------------------------------|---------------|
| | 100% | Q/P | 100% | Q/P | 100% | Q/P | 100% | Q/P |
| Compte de résultat | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 46.025 | 23.013 | 0 | 0 | 2.451 | 524 | 48.476 | 23.537 |
| Résultat - part du groupe | 9.640 | 4.820 | 19.669 | 9.835 | 10.124 | 2.113 | 39.433 | 16.768 |
| Bilan | | | | | | | | |
| Actifs non courants | 115.070 | 57.535 | 50.253 | 25.127 | 22.677 | 4.535 | 188.000 | 87.197 |
| Actifs courants | 165.086 | 82.543 | 9.255 | 4.628 | 19.642 | 6.490 | 193.983 | 93.661 |
| Capitaux propres | 119.712 | 59.856 | 55.040 | 27.520 | (6.871) | 507 | 167.881 | 87.883 |
| Passifs non courants | 93.889 | 46.945 | 3.938 | 1.969 | 16.746 | 3.351 | 114.573 | 52.265 |
| Passifs courants | 66.555 | 33.278 | 530 | 265 | 32.444 | 7.167 | 99.529 | 40.710 |
| Endettement Financier Net | 85.055 | 42.528 | (2.799) | (1.400) | 31.097 | 4.915 | 113.353 | 46.043 |



| Décembre 2022 (milliers d'euros) | Deep C Holding | | Green Offshore | | Autres | | Total Investissements & Holding | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|
| | 100% | Q/P | 100% | Q/P | 100% | Q/P | 100% | Q/P |
| Compte de résultat | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 58.027 | 29.014 | 0 | 0 | 3.941 | 823 | 61.968 | 29.837 |
| Résultat - part du groupe | 8.104 | 4.052 | 3.560 | 1.780 | (253) | (87) | 11.411 | 5.745 |
| Bilan | | | | | | | | |
| Actifs non courants | 109.730 | 54.865 | 47.275 | 23.638 | 92.762 | 17.859 | 249.767 | 96.362 |
| Actifs courants | 150.835 | 75.418 | 2.836 | 1.418 | 23.973 | 6.704 | 177.644 | 83.539 |
| Capitaux propres | 99.998 | 49.999 | 45.604 | 22.802 | (7.470) | (291) | 138.132 | 72.510 |
| Passifs non courants | 104.858 | 52.429 | 4.128 | 2.064 | 79.504 | 15.286 | 188.490 | 69.779 |
| Passifs courants | 55.709 | 27.855 | 379 | 190 | 44.701 | 9.568 | 100.789 | 37.613 |
| Endettement Financier Net | 97.063 | 48.532 | 2.853 | 1.427 | 92.713 | 16.613 | 192.629 | 66.572 |

La réconciliation entre la quote-part du groupe CFE dans les capitaux propres statutaires de ces sociétés et la valeur comptable des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence se résume comme suit :

| Décembre 2023 (milliers d'euros, en quote-part CFE) | Promotion immobilière | Multitechnique et Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Total |
|--|-----------------------|---|---------------------------|----------------|
| Actif net groupe des associés avant les éléments de réconciliation | 79.642 | 3.710 | 87.883 | 171.235 |
| Exclusion des participations ne donnant pas le contrôle | | | (15.153) | (15.153) |
| Eléments de réconciliation | 29 | 0 | 4.418 | 4.447 |
| Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives | 24.833 | 3 | 0 | 24.836 |
| Valeur comptable de la participation de CFE | 104.504 | 3.713 | 77.148 | 185.365 |

| Décembre 2022 (milliers d'euros, en quote-part CFE) | Promotion immobilière | Multitechnique et Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Total |
|--|-----------------------|---|---------------------------|----------------|
| Actif net des associés avant les éléments de réconciliation | 18.395 | 3.852 | 72.510 | 94.757 |
| Exclusion des participations ne donnant pas le contrôle | | | (8.242) | (8.242) |
| Eléments de réconciliation | 5.596 | 0 | 4.685 | 10.281 |
| Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives | 14.027 | 0 | 42 | 14.069 |
| Valeur comptable de la participation de CFE | 38.018 | 3.852 | 68.995 | 110.865 |

Les éléments de réconciliation présentés au niveau du segment promotion immobilière sont principalement relatifs à la reconnaissance du revenu en accord avec les règles comptables du groupe et aux éliminations intra-groupe.

16. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les autres actifs financiers non courants s'élevaient à 142.790 milliers d'euros au 31 décembre 2023, en hausse par rapport à décembre 2022 (138.294 milliers d'euros), et comprennent exclusivement les prêts octroyés à des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

En 2023, l'augmentation du solde de ces créances financières non courantes s'explique principalement par :

- le prêt, pour un montant de 9.677 milliers d'euros, accordé par BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. pour le projet Chmielna à Varsovie dont BPI avait cédé 50% de ses titres détenus en fin d'exercice pour diminuer sa participation de 100% à 50% et ainsi changer de méthode de consolidation en l'intégrant selon la méthode de la mise en équivalence ;
- l'octroi de prêts aux sociétés de projets du segment promotion immobilière qui concernent principalement Cavallia (1.899 milliers d'euros), Brouck'R (4.001 milliers d'euros), Move'Hub (1.511 milliers d'euros), Bavière Développement SA (1.126 milliers d'euros), Key West SA (804 milliers d'euros) et Immo Kirchberg, société détenant la participation dans JFK Real Estate et qui concerne le projet Kronos (1.840 milliers d'euros),
- l'octroi d'un prêt de 3.236 milliers d'euros à Luwa SPV ;
compensé par
- le remboursement partiel des prêts octroyés à Arlon 53 (7.752 milliers d'euros), MG Immo (4.950 milliers d'euros), Deep C Holding (9.518 milliers d'euros) et PPP Schulen Eupen (1.641 milliers d'euros) et
- la reclassification à court terme d'un prêt vis-à-vis de Tulip Antwerpen pour un montant de 1.233 milliers d'euros.

En 2022, l'augmentation du solde de ces créances financières non courantes s'explique principalement par :

- l'octroi d'un prêt additionnel de 19.000 milliers d'euros à Deep C Holding NV dans le cadre du règlement de la participation complémentaire de 32,6% dans Infra Asia Investment ;
- la reclassification à long terme de certains prêts vis-à-vis de Deep C Holding NV pour un montant de 9.864 milliers d'euros ;
- l'octroi de prêts aux sociétés de projets du segment promotion immobilière qui concernent principalement Seco (11.092 milliers d'euros), Brouck'R (4.057 milliers d'euros), The Roots (3.508 milliers d'euros) et Emely (3.159 milliers d'euros) ;
compensé par
- le remboursement partiel des prêts octroyés à Green Offshore NV pour un montant de (3.704) milliers d'euros.

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Solde au terme de l'exercice précédent | 138.294 | 79.313 |
| Effets de périmètre | 9.677 | 0 |
| Augmentations | 20.042 | 52.076 |
| Diminutions | (25.063) | (5.238) |
| Transferts d'une rubrique d'actif à une autre | (1.233) | 12.404 |
| Réduction de valeur / reprises de réduction de valeur | (326) | 0 |
| Effets des variations de cours des monnaies étrangères | 1.399 | (261) |
| Solde au terme de l'exercice | 142.790 | 138.294 |

17. CONTRATS DE CONSTRUCTION

Le groupe CFE exécute une grande diversité de projets en termes de nature et étendue de travaux, de clients, types de contrats, conditions de paiements et localisations géographiques. La plupart des projets prévoient des paiements échelonnés après l'approbation par le client de décomptes par étapes.

En conformité avec la norme IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, les actifs et passifs associés aux contrats de construction sont relatifs aux travaux en cours d'exécution par le Groupe. Les travaux en cours reflètent les produits sous déduction des facturations intermédiaires, avances reçues et des éventuelles provisions pour pertes à terminaison. Le montant net dû par les clients ou dû aux clients est déterminé contrat par contrat par différence entre ces deux postes.

Tels que décrits aux paragraphes (L) et (U) de la section relative aux principes comptables significatifs, les coûts et produits des contrats de construction sont comptabilisés respectivement en charge et en produit en fonction du degré d'avancement de l'activité du contrat à la date de clôture (méthode du pourcentage d'avancement). Le degré d'avancement de l'activité est calculé suivant la méthode du « cost to cost ». Une perte attendue sur le contrat de construction est immédiatement comptabilisée en charge.

Les actifs associés aux contrats de construction reflètent l'excédent des coûts encourus et des profits et pertes comptabilisés par rapport aux facturations intermédiaires. Ils incluent, les produits acquis et charges à reporter relatifs aux chantiers en cours tels que repris sous le poste « Contrats de construction - actifs ».

Les passifs associés aux contrats de construction reflètent l'excédent des facturations intermédiaires sur les coûts encourus et les profits et pertes comptabilisés. Ceux-ci comprennent les provisions pour pertes à terminaison ainsi que les produits à reporter et charges à imputer relatifs aux chantiers en cours tels que repris sous le poste « Contrats de construction - passifs ».

Les avances sont les montants reçus par le Groupe avant que les travaux correspondants n'aient été effectués.

| (en milliers d'euros) | 31 Décembre 2022 | Variations liées à l'activité | Autres variations | 31 Décembre 2023 |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Avances et acomptes reçus | (7.195) | (2.961) | (217) | (10.373) |
| Contrats de construction - actifs | 100.714 | (32.538) | 235 | 68.411 |
| Contrats de construction - passifs | (193.480) | (21.185) | 13.047 | (201.618) |
| Contrats de construction - nets | (92.766) | (53.723) | 13.283 | (133.207) |

| (en milliers d'euros) | 31 Décembre 2021 | Variations liées à l'activité | Autres variations | 31 Décembre 2022 ¹ |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Avances et acomptes reçus | (6.080) | (1.131) | 14 | (7.195) |
| Contrats de construction - actifs | 85.555 | 15.397 | (239) | 100.714 |
| Contrats de construction - passifs | (152.678) | (40.417) | (387) | (193.480) |
| Contrats de construction - nets | (67.123) | (25.019) | (626) | (92.766) |

Les variations liées à l'activité sont relatives à l'évolution de l'avancement des projets, aux changements dans les estimations du prix des contrat et aux amendements aux contrats.

L'augmentation des contrats de construction nets au cours de l'exercice 2023 est principalement attribuable aux segments construction & rénovation et multitechnique.

Étant donné le nombre élevés et la diversité de projets (en termes de nature, de clients, de termes de paiements...), une description détaillée de l'évolution des contrats de construction actifs et passifs par rapport à l'exercice précédent n'est pas jugée pertinente.

En 2023, la rubrique « Autres variations » concerne principalement l'effet du changement de méthode de consolidation de BPI Chmielna (13.948 milliers d'euros), d'intégration globale à mise en équivalence suite à la cession de 50% des titres.

Les obligations résiduelles de performance, à savoir le chiffre d'affaires à réaliser, dans les années suivantes pour les projets en cours d'exécution au 31 décembre 2023 s'élèvent à 1.104 millions d'euros (2022 : 961 millions d'euros), dont 457 millions d'euros devraient être exécutés en 2024 (au 31 décembre 2022 ; 471 millions d'euros devaient être exécutés en 2023).

¹ Les chiffres comparatifs ont été retraités conformément à l'adaptation de la présentation des provisions pour pertes à terminaison tel qu'exposé dans la note 2.3. Retraitements des chiffres comparatifs au 31 décembre 2022.



18.STOCKS

Au 31 décembre 2023, les stocks, qui sont composés essentiellement des projets immobiliers développés par BPI et ses filiales consolidées suivant la méthode globale, s'élevaient à 161.844 milliers d'euros (2022 : 168.467 milliers d'euros) et se détaillent comme suit :

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2022 | Variations liées à l'activité | Dotations et reprises de réductions de valeur | Autres variations | 2023 |
|--|----------------|-------------------------------------|--|----------------------|----------------|
| Matières premières et auxiliaires | 9.859 | 1.227 | 0 | 29 | 11.115 |
| Réductions de valeur sur stock de matières premières et auxiliaires | (33) | 0 | (5) | 7 | (31) |
| Produits finis et immeubles destinés à la vente | 160.113 | 11.396 | 0 | (18.895) | 152.614 |
| Réductions de valeur sur stocks de produits finis et immeubles destinés à la vente | (1.472) | 0 | (382) | 0 | (1.854) |
| Stocks | 168.467 | 12.623 | (387) | (18.859) | 161.844 |

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2021 | Variations liées à l'activité | Dotations et reprises de réductions de valeur | Autres variations | 2022 |
|--|----------------|-------------------------------------|--|----------------------|----------------|
| Matières premières et auxiliaires | 9.600 | 262 | 0 | (3) | 9.859 |
| Réductions de valeur sur stock de matières premières et auxiliaires | (29) | 0 | (4) | 0 | (33) |
| Produits finis et immeubles destinés à la vente | 152.102 | 8.767 | 0 | (756) | 160.113 |
| Réductions de valeur sur stocks de produits finis et immeubles destinés à la vente | (1.292) | 0 | (181) | 1 | (1.472) |
| Stocks | 160.381 | 9.029 | (185) | (758) | 168.467 |

En 2023, les « Autres variations » ((18.859) milliers d'euros) comprennent les variations de change (6.706 milliers d'euros) ainsi que l'effet du changement de méthode de consolidation de BPI Chmielna ((25.565) milliers d'euros), d'intégration globale à mise en équivalence, suite à la cession de 50% des titres.

Les variations liées à l'activité (12.623 milliers d'euros) s'expliquent principalement par :

- l'augmentation des encours en Pologne où BPI Real Estate poursuit la construction des projets Bernardoovo situé dans la région de Gdansk, Panoramika à Poznan, Czysa à Wroclaw et Chmielna situé au cœur de Varsovie ; compensée,
- par la cession des bureaux Wood hub.

19.TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Dépôts en banque à court terme | 27.215 | 15.035 |
| Comptes courants bancaires et caisse | 126.877 | 112.114 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 154.092 | 127.149 |

La trésorerie comprend 67,4 millions d'euros disponibles chez CFE SA. Le solde de la trésorerie se ventile entre les sociétés momentanées et les entités étrangères non intégrées dans le cash pooling.

Les dépôts en banque à court terme concernent des placements auprès des institutions financières avec une durée à l'origine inférieure à 3 mois. Ces placements font l'objet d'une rémunération variable qui est principalement liée aux taux Euribor ou Ester avec un floor à 0%.



20. INFORMATIONS RELATIVES AU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES

Au cours du second semestre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé un plan d'options sur actions en vue d'impliquer les membres du Comité Exécutif dans le développement à long terme du Groupe. Le plan prévoit que les options portent chacune sur une action CFE et sont octroyées à titre gratuit. Les options ont une durée de vie de 7 ans. Les options sont annulées dans le cas où il est mis fin à la relation contractuelle avant la date d'acquisition des droits. Le Comité de Rémunérations a la responsabilité du suivi du plan et de la désignation des bénéficiaires.

Au cours de l'exercice 2022, 200.000 options avaient été octroyées à deux bénéficiaires, membres du Comité Exécutif, qui les avaient acceptées dans leur intégralité. Aucune nouvelles options n'ont été octroyées en 2023.

| Année de l'octroi | Au cours de l'exercice | | | A la clôture de l'exercice | | | Période d'exercice |
|-------------------|------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | Options attribuées | Options exercées | Options expirées | Nombre d'options | Nombre d'options exerçables | Prix d'exercice (en euros) | |
| 2022 | 200.000 | 0 | 0 | 200.000 | 0 | 10,31 | 01/01/2026 – 16/10/2029 |
| 2023 | 0 | 0 | 0 | 200.000 | 0 | 10,31 | 01/01/2026 – 16/10/2029 |

Pour les options sur actions en circulation à la fin de la période, la durée de vie contractuelle résiduelle moyenne pondérée est la suivante :

| | Nombre d'années |
|---------------|-----------------|
| Décembre 2022 | 6,8 |
| Décembre 2023 | 5,7 |

La valeur des options, calculée sur base de leur valeur lors de l'octroi, est déterminée par un expert indépendant sur base des hypothèses suivantes :

| Année de l'octroi | Cours de bourse | Nombre d'options exercées | Rendement du dividende | Volatilité | Taux d'intérêt | Durée escomptée | Valeur selon la méthode de Black & Scholes | |
|-------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|------------|----------------|-----------------|--|--------------------|
| | | | | | | | (€/action) | Valeur totale (k€) |
| 2022 | 10,46 | 0 | 4,31% | 33,10% | 2,66% | 7,0 | 2,406 | 481 |

La valeur totale des options octroyées s'élevait à 481 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Comme il n'y a eu aucune émission d'options sur action supplémentaire au cours de l'exercice 2023, les hypothèses n'ont pas été réévaluées et la juste valeur reste inchangée. Celle-ci est comptabilisée au compte de résultats de manière linéaire pendant la période d'acquisition des droits (3 ans). Par conséquent, au cours de la période se terminant au 31 décembre 2023, une charge de 160 milliers d'euros y a été comptabilisée à ce titre dont l'impact est présenté sur la ligne « Mouvements liés aux actions propres et paiements fondés sur actions » dans l'état consolidé des variations des capitaux propres.

ACTIONS PROPRES

Au cours de l'exercice, CFE a acquis 120.399 actions propres. Ce programme de rachat d'actions propres a été conduit par un intermédiaire indépendant conformément à la réglementation applicable.

En fin d'exercice 2023, le nombre d'actions propres détenues s'élève à 512.557, à un prix moyen de 8,91 euros par action.

| Exercice | Solde en début d'exercice | Au cours de l'exercice | | Solde en fin d'exercice |
|----------|---------------------------|------------------------|---------|-------------------------|
| | | Achats | Ventes | |
| 2022 | 0 | 1.241.650 | 849.492 | 392.158 |
| 2023 | 392.158 | 120.399 | 0 | 512.557 |



21. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le groupe CFE participe à des plans de pension et de prépension dans plusieurs pays dans lesquels il exerce ses activités. Ces avantages sont comptabilisés conformément à l'IAS 19 et sont considérés comme "post-employment" et "long-term benefit plans".

Au 31 décembre 2023, la dette nette des obligations du groupe CFE pour les avantages "post employment" pour pensions et prépensions s'élevait à 9.198 milliers d'euros (2022 : 8.372 milliers d'euros). Ces montants sont repris dans la rubrique "Engagements de retraites et avantages du personnel". Cette rubrique reprend également des provisions pour d'autres avantages du personnel à concurrence de 203 milliers d'euros.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PLANS D'AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI DU GROUPE CFE

Les plans d'avantages postérieurs à l'emploi sont classés en plans à cotisations définies et plans à prestations définies.

Plans à cotisations définies

Les plans de retraite à cotisations définies sont des plans pour lesquels la société paie des cotisations déterminées à une entité ou un fonds séparé, en accord avec les dispositions du plan. Lorsque les cotisations ont été payées, il n'y a pas d'obligation supplémentaire pour la société.

Plans à prestations définies

Tous les plans qui ne sont pas à cotisations définies sont présumés être à prestations définies. Ces plans sont, soit financés à l'extérieur par des fonds de pension ou des compagnies d'assurances ("plans financés"), soit financés au sein du groupe CFE ("plans non financés"). Pour les plans principaux, une évaluation actuarielle est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

Les plans d'avantages postérieurs à l'emploi auxquels participe le groupe CFE procurent à son personnel des avantages lors de la retraite ainsi qu'en cas de décès. Tous les plans sont financés à l'extérieur par le biais d'une compagnie d'assurances, non liés au groupe CFE. Les engagements au titre des prestations définies sont exclusivement en Belgique.

Les plans d'avantages postérieurs à l'emploi belges sont investis en "branche 21", ce qui implique que l'assureur garantit un taux d'intérêt minimum sur les cotisations versées.

Tous les plans sont conformes au cadre réglementaire local et aux exigences de financement minimal.

La majorité des plans d'avantages postérieurs à l'emploi du groupe CFE sont du type « à prestations définies ».

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PLANS À PRESTATIONS DÉFINIES

Plans de pension belges de type « branche 21 »

Certains membres du personnel bénéficient d'un régime à cotisations définies financé par une compagnie d'assurances en "branche 21".

La législation belge requiert que l'employeur garantisse pour les plans à cotisations définies assurés un intérêt minimum de 3,25% sur ses propres contributions aux plans et de 3,75% sur les contributions des bénéficiaires avant le 1^{er} janvier 2016, et un intérêt minimum égal à une proportion (actuellement 85%) de la moyenne des 24 derniers mois des taux OLO à 10 ans. Le taux est de minimum 1,75% et de maximum 3,75%. Jusqu'ici, le taux minimum de 1,75% a toujours été d'application, mais ce taux est susceptible de varier dans le futur. Suite au changement de législation intervenu fin 2015, ces régimes de retraite ont été comptabilisés en tant que plans à prestations définies.

Les ouvriers du secteur de la construction bénéficient du régime de retraite à cotisations définies financé par le fonds de pension multi-employeurs « fbz-fse Constructiv ». Ce régime de retraite est également soumis à la législation belge précitée relative au rendement minimum garanti.



Information quant aux risques liés aux plans à prestations définies

Les régimes à prestations définies exposent généralement l'employeur aux risques actuariels tels que le risque de variation de taux d'intérêt, le risque lié à l'évolution des salaires et le risque lié à l'évolution du taux d'inflation. L'impact potentiel de l'évolution de ces risques a été illustré par une analyse de sensibilité qui est détaillée ci-dessous.

Le risque lié à l'étalement dans le temps des prestations est limité dans la mesure où la majorité des plans prévoit le paiement d'un capital. L'option d'un versement d'annuités a néanmoins été prévue. Dans ce cas, le versement des annuités est pris en charge par un contrat d'assurances convertissant le capital en annuité. Le risque de décès en service est entièrement assuré auprès d'une compagnie d'assurances. Le risque d'insolvabilité des compagnies d'assurances est pris en compte dans le calcul de la valeur des actifs.

Information quant à la gouvernance des plans à prestations définies

L'administration et la gouvernance des régimes assurés sont confiées à la compagnie d'assurances. CFE s'assure, par ailleurs, du respect par la compagnie d'assurances des législations relatives aux retraites.

Information quant aux actifs des plans à prestations définies

Les actifs des régimes investis auprès d'une compagnie d'assurances ne sont pas soumis aux fluctuations d'un marché actif car il s'agit de contrats d'assurance en « branche 21 » (avec garantie de taux d'intérêt). Il s'agit principalement d'instruments de dette tels que des obligations d'État et d'Entreprises ainsi que de biens immobiliers. Les actifs des plans n'incluent pas d'instruments financiers propres au groupe CFE, ni un quelconque immeuble utilisé par le groupe CFE.

La juste valeur des contrats d'assurances correspond à la valeur actualisée des cotisations versées compte tenu du rendement convenu contractuellement avec la compagnie d'assurances (Belgique).

ÉLÉMENTS DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Engagements provisionnés pour régimes à prestations définies et prépension | (9.198) | (8.372) |
| Droits accumulés financés partiellement ou à l'entière | (59.270) | (54.962) |
| Juste valeur des actifs des régimes | 50.072 | 46.590 |
| Engagements provisionnés au bilan | (9.198) | (8.372) |
| Obligations | (9.198) | (8.372) |
| Actifs | 0 | 0 |

VARIATIONS DES ENGAGEMENTS PROVISIONNÉS AU BILAN AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|----------------|-----------------|
| Solde au 1er janvier | (8.372) | (11.762) |
| Charges prises en résultat | (3.490) | (3.870) |
| Charges comptabilisées en autres éléments du résultat global | (2.400) | 2.184 |
| Contributions aux actifs des régimes | 4.927 | 4.934 |
| Autres mouvements | 137 | 142 |
| Transferts vers les passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente | 0 | 0 |
| Solde au 31 décembre | (9.198) | (8.372) |

CHARGES COMPTABILISÉES EN RÉSULTAT AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Charges comptabilisées en résultat | (3.490) | (3.870) |
| Coûts des services rendus | (3.167) | (4.006) |
| Effet de l'actualisation | (1.929) | (580) |
| Rendement sur les actifs des régimes (-) | 1.713 | 500 |
| Coûts des services passés non reconnus | (107) | 216 |

CHARGES COMPTABILISÉES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|----------------|--------------|
| Charges comptabilisées en autres éléments du résultat global | (2.400) | 2.184 |
| Ecart actuariels | (2.765) | 15.618 |
| Rendement des actifs des régimes (à l'exclusion des montants pris en résultat) | 365 | (13.433) |
| Effet de change | 0 | 0 |

MOUVEMENTS DES ENGAGEMENTS PROVISIONNÉS AU BILAN AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Solde au 1er janvier | (54.962) | (69.997) |
| Coûts des services rendus | (3.167) | (4.006) |
| Effet de l'actualisation | (1.929) | (580) |
| Contributions aux actifs des régimes | (581) | (547) |
| Prestations versées aux bénéficiaires | 3.589 | 3.688 |
| Réévaluations des passifs (actifs) | (2.872) | 15.834 |
| <i>Ecart actuariels découlant de changements dans les hypothèses démographiques</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Ecart actuariels découlant de changements dans les hypothèses financières</i> | <i>(2.491)</i> | <i>19.056</i> |
| <i>Ecart actuariels découlant d'ajustements liés à l'expérience</i> | <i>(381)</i> | <i>(3.222)</i> |
| Coûts des services passés non reconnus | 0 | 0 |
| Autres mouvements | 652 | 647 |
| Solde au 31 décembre | (59.270) | (54.962) |

MOUVEMENTS DES ACTIFS DE COUVERTURE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Solde au 1er janvier | 46.590 | 58.235 |
| Rendement des actifs des régimes (à l'exclusion des montants pris en résultat) | 365 | (13.433) |
| Rendement sur les actifs des régimes | 1.713 | 500 |
| Contributions aux actifs des régimes | 5.641 | 5.623 |
| Prestations versées aux bénéficiaires | (3.589) | (3.688) |
| Autres mouvements | (648) | (647) |
| Solde au 31 décembre | 50.072 | 46.590 |



PRINCIPALES HYPOTHÈSES ACTUARIELLES À LA DATE DE CLÔTURE (EXPRIMÉES EN MOYENNES PONDÉRÉES)

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------|-----------|
| Taux d'actualisation au 31 décembre | 3,15% | 3,60% |
| Taux prévu des augmentations salariales | 3,20% | 3,20% |
| Taux d'inflation | 2,20% | 2,20% |
| Tables de mortalité | MR-5/FR-5 | MR-5/FR-5 |

Compte tenu du contexte macroéconomique actuel qui a conduit à une légère diminution des taux d'intérêts à long terme en fin d'exercice, les taux prévalant sur les marchés financiers ont conduit le groupe CFE à appliquer un taux d'actualisation de 3,15% (contre 3,60% au 31 décembre 2022) dans la détermination de ses engagements à provisionner au bilan au titre des régimes à prestations définies et prépension au 31 décembre 2023 (durée de 11 années).

AUTRES CARACTÉRISTIQUES DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES

| | 2023 | 2022 |
|---|-------|---------|
| Duration (en années) | 11,00 | 11,00 |
| Rendement moyen réel des actifs des régimes | 4,40% | -21,97% |
| Cotisations prévues de verser aux régimes au cours de l'exercice prochain (en milliers d'euros) | 4.090 | 4.177 |

ANALYSE DE SENSIBILITÉ (INCIDENCE SUR LE MONTANT DES ENGAGEMENTS)

| | 2023 | 2022 |
|--|--------|--------|
| Taux d'actualisation | | |
| Augmentation de 25 BP | -2,52% | -2,48% |
| Diminution de 25 BP | 2,64% | 2,59% |
| Taux de croissance des salaires | | |
| Augmentation de 25 BP | 1,79% | 1,72% |
| Diminution de 25 BP | -1,70% | -1,63% |
| Taux d'inflation | | |
| Augmentation de 25 BP | 1,15% | -1,13% |
| Diminution de 25 BP | 0,35% | -0,30% |



22. PROVISIONS AUTRES QU'ENGAGEMENTS DE RETRAITES ET AVANTAGES DU PERSONNEL NON COURANTS

Au 31 décembre 2023, ces provisions s'élèvent à 57.318 milliers d'euros, soit une augmentation de 10.214 milliers d'euros par rapport à fin 2022 (47.104 milliers d'euros).

| (milliers d'euros) | Service après-vente | Provisions pour participations comptabilisées selon la méthode de la mise équivalence négatives | Autres risques | Total |
|---|---------------------|---|----------------|---------------|
| Solde au terme de l'exercice précédent¹ | 15.604 | 14.070 | 17.430 | 47.104 |
| Effets des variations des cours des monnaies étrangères | 147 | 0 | 348 | 495 |
| Transferts d'une rubrique à une autre | 0 | 10.766 | 1.746 | 12.512 |
| Provisions constituées | 2.574 | 0 | 3.778 | 6.352 |
| Provisions utilisées/reprises | (2.612) | 0 | (6.533) | (9.145) |
| Solde au terme de l'exercice | 15.713 | 24.836 | 16.769 | 57.318 |
| dont courant : | 1.522 | 0 | 13.752 | 15.274 |
| non-courant : | 14.191 | 24.836 | 3.017 | 42.044 |

La provision pour service après-vente augmente de 109 milliers d'euros et s'élève à 15.713 milliers d'euros au 31 décembre 2023. L'évolution sur l'exercice 2023 s'explique principalement par les constitutions et/ou utilisations de provisions comptabilisées dans le cadre des garanties décennales.

Lorsque la part du groupe CFE dans les pertes des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence excède la valeur comptable de la participation, cette dernière est ramenée à zéro. Les pertes au-delà de ce montant ne sont pas comptabilisées, à l'exception du montant des engagements du groupe CFE envers ces participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Le montant de ces engagements est comptabilisé parmi les provisions non courantes, le groupe estimant avoir une obligation de soutenir ces sociétés et leurs projets.

Les provisions pour autres risques diminuent de 661 milliers d'euros et s'élèvent à 16.769 milliers d'euros au 31 décembre 2023. Les provisions pour autres risques courants (13.752 milliers d'euros) comprennent principalement les provisions pour litiges courants (8.548 milliers d'euros) ainsi que les provisions pour autres risques courants (5.105 milliers d'euros). Pour ces derniers, étant donné que les négociations avec les clients sont en cours, nous ne pouvons pas donner plus d'information sur les hypothèses prises, ni sur le moment du décaissement probable.

Les autres risques non courants comprennent les provisions pour risques non liés directement au cycle d'exploitation des chantiers en cours.

23. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Suivant les informations disponibles à la date où les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration, CFE n'a pas connaissance d'actifs ou passifs éventuels significatifs, à l'exception des actifs ou passifs éventuels liés aux contrats de construction (par exemple, les revendications du groupe envers les clients ou les revendications de sous-traitants), ce que l'on peut qualifier comme normal pour le secteur de la construction & rénovation et du multitechnique et qui sont traités via la détermination du résultat du chantier lors de l'application de la méthode du pourcentage d'avancement.

CFE veille également à ce que les sociétés du groupe s'organisent afin que les lois et réglementations en vigueur soient respectées, y compris les règles de « compliance ».

¹ Le solde d'ouverture de l'exercice 2023 relatif aux provisions autres qu'engagements de retraites et avantages du personnel non courant a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la section 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.



24. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET TEL QUE DÉFINI PAR LE GROUPE

| (milliers d'euros) | 2023 | | | 2022 | | |
|---|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | Non-courant | Courant | Total | Non-courant | Courant | Total |
| Emprunts bancaires et autres dettes financières | 42.519 | 37.679 | 80.198 | 89.040 | 2.573 | 91.613 |
| Emprunts obligataires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tirages sur lignes de crédit | 112.492 | 0 | 112.492 | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Dettes de location | 35.954 | 10.465 | 46.419 | 25.008 | 10.421 | 35.429 |
| Total de l'endettement financier long terme | 190.965 | 48.144 | 239.109 | 154.048 | 12.994 | 167.042 |
| Dettes financières à court terme | 0 | 8.250 | 8.250 | 0 | 9.000 | 9.000 |
| Equivalents de trésorerie | 0 | (27.215) | (27.215) | 0 | (15.035) | (15.035) |
| Trésorerie | 0 | (126.877) | (126.877) | 0 | (112.114) | (112.114) |
| Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités) | 0 | (145.842) | (145.842) | 0 | (118.149) | (118.149) |
| Total de l'endettement financier net | 190.965 | (97.698) | 93.267 | 154.048 | (105.155) | 48.893 |
| Instruments dérivés de couverture de taux | (211) | 0 | (211) | (422) | (206) | (628) |

Les emprunts bancaires et autres dettes financières (80.198 milliers d'euros) concernent essentiellement les emprunts bancaires à moyen terme du segment promotion immobilière et alloués au financement de certains projets, les billets de trésorerie émis par BPI Real Estate Belgium SA et CFE SA ainsi que le financement des sièges de Van Laere NV et VMA NV.

Les dettes de location (46.419 milliers d'euros) correspondent aux contrats qui répondent aux critères du champ d'application de la norme IFRS 16 *Contrats de location*.

Les dettes financières à court terme s'élèvent à 8.250 milliers d'euros à fin décembre 2023 et concernent les billets de trésorerie à moins d'un an émis par BPI Real Estate Belgium SA.

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES

| (milliers d'euros) | Echéant dans l'année | Entre 1 et 2 ans | Entre 2 et 3 ans | Entre 3 et 5 ans | Entre 5 et 10 ans | Plus de 10 ans | Total (inclus intérêts) |
|---|----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------------|
| Emprunts bancaires et autres dettes financières | 38.639 | 13.853 | 18.197 | 2.797 | 6.858 | 5.305 | 85.648 |
| Tirages sur lignes de crédit | 0 | 20.479 | 17.708 | 75.930 | 0 | 0 | 114.117 |
| Dettes de location | 11.845 | 9.421 | 7.662 | 11.750 | 11.132 | 2.302 | 54.112 |
| Total de l'endettement financier long terme | 50.484 | 43.752 | 43.566 | 90.477 | 17.991 | 7.607 | 253.877 |
| Dettes financières à court terme | 8.250 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8.250 |
| Equivalents de trésorerie | (27.215) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (27.215) |
| Trésorerie | (126.877) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (126.877) |
| Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités) | (145.842) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (145.842) |
| Total de l'endettement financier net | (95.358) | 43.752 | 43.566 | 90.477 | 17.991 | 7.607 | 108.035 |

FLUX DE TRÉSORERIE RELATIFS AUX DETTES FINANCIÈRES

| (milliers d'euros) | Mouvements non-cash | | | | | 2023 |
|---|---------------------|--------------------|------------|-------------------|---------------------------|----------------|
| | 2022 | Flux de trésorerie | Transferts | Autres variations | Total mouvements non-cash | |
| Dettes financières - Non courantes | | | | | | |
| Autres dettes financières non courantes | 154.048 | 55.508 | (36.213) | 17.622 | (18.591) | 190.965 |
| Dettes financières - Courantes | | | | | | |
| Emprunts obligataires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres dettes financières courantes | 21.994 | (7.177) | 36.213 | 5.364 | 41.577 | 56.394 |
| Total | 176.042 | 48.331 | 0 | 22.986 | 22.986 | 247.359 |

Au 31 décembre 2023, les dettes financières du groupe CFE s'élevaient à 247.359 milliers d'euros, soit une augmentation de 71.317 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2022. Cette dernière s'explique principalement par l'acquisition du site Kronos et les investissements de l'exercice.

Les flux de trésorerie incluent principalement l'augmentation des montants tirés sur les lignes de crédits (72.492 milliers d'euros), le remboursement du prêt de BPI Serenity ((18.000) milliers d'euros) et les remboursements en capital des dettes de locations ((12.781) milliers d'euros). Au cours de l'exercice, les intérêts payés au titre des contrats de locations se sont élevés à (7.693) milliers d'euros.

LIGNES DE CRÉDIT ET PRÊTS À TERME BANCAIRES

CFE SA dispose au 31 décembre 2023 de lignes de crédit bancaire à long terme confirmées de 170 millions d'euros, utilisées à hauteur de 90 millions d'euros au 31 décembre 2023. Pour certaines d'entre elles, des critères de durabilité et de sécurité dont le (non) respect ont un effet sur la marge appliquée par la banque ont été inclus. CFE SA a également la possibilité d'émettre des billets de trésorerie à hauteur de 50 millions d'euros. Cette source de financement est utilisée à hauteur de 35 millions d'euros au 31 décembre 2023. Afin de limiter le risque de hausse des taux d'intérêts, CFE SA a mis en place des contrats de couverture de taux pour un montant notionnel de 70 millions d'euros ; la juste valeur de ces instruments dérivés s'élève à (336) milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, BPI Real Estate Belgium SA et sa filiale BPI Real Estate Luxembourg SA disposent ensemble de lignes de crédit bancaire à long terme confirmées de 60 millions d'euros, qui sont utilisées à hauteur de 22,5 millions d'euros au 31 décembre 2023. BPI Real Estate Belgium SA a également la possibilité d'émettre des billets de trésorerie à hauteur de 40 millions d'euros. Cette source de financement est utilisée au 31 décembre 2023 à hauteur de 16,5 millions d'euros. Afin de limiter le risque de hausse des taux d'intérêts, BPI Real Estate Belgium SA a mis en place des contrats de couverture de taux pour un montant notionnel de 32,4 millions d'euros ; la juste valeur de ces instruments dérivés s'élève à 125 milliers d'euros.

COVENANTS FINANCIERS

Les crédits bilatéraux sont soumis à des covenants spécifiques qui tiennent compte, entre autres, de l'endettement financier et de la relation entre celui-ci et les capitaux propres ou les actifs immobilisés, ainsi que du cash-flow généré.

Les covenants existants relatifs aux états financiers consolidés du groupe CFE, aux comptes statutaires de CFE SA ainsi que ceux relatifs aux comptes consolidés de BPI stand-alone sont intégralement respectés au 31 décembre 2023.

| Nom du ratio | Formule | Condition requise | Décembre 2023 |
|---|---|-------------------|---------------|
| CFE SA, comptes consolidés IFRS | | | |
| Ratio de solvabilité | Endettement financier net / (Capitaux propres - immobilisations incorporelles - goodwill) | <1,65 | 0,45 |
| Endettement financier net à long terme | Endettement financier non courant / Immobilisations corporelles | <1 | 0,74 |
| Couverture de l'endettement financier par le cashflow | Cash-flow d'exploitation + endettement financier net courant (ou disponibilités) > 0 | >0 | 133,5 M€ |
| CFE SA, comptes statutaires, normes comptables belges | | | |
| Capitaux propres | Capitaux propres | >125 M€ | 142,3 M€ |
| BPI Real Estate Belgium SA, comptes consolidés IFRS – Stand Alone | | | |
| Capitaux propres minimum | Capitaux propres groupe + Dettes subordonnées | >70 M€ | 203 M€ |
| Ratio de solvabilité | Endettement financier net / (Capitaux propres + dettes subordonnées) | <1,65 | 0,49 |

25. INFORMATIONS RELATIVES À LA GESTION DES RISQUES FINANCIERS

GESTION DU CAPITAL

Fin 2023, la structure du capital du groupe CFE est constituée d'une dette financière nette de 93.267 milliers d'euros (note 24) et de capitaux propres de 236.393 milliers d'euros. Par ailleurs, CFE SA dispose également de lignes de crédit confirmées (note 24) tandis que CFE SA et BPI SA ont la possibilité d'émettre des billets de trésorerie. Les fonds propres du groupe CFE sont constitués de capital souscrit, prime d'émission, réserves consolidées, réserves pour actions propres et des participations ne donnant pas le contrôle. Le groupe CFE ne possède pas d'obligations convertibles. L'entièreté des fonds propres sont affectés au financement des opérations tels que définis dans l'objet social de CFE et de ses filiales.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊTS

La gestion du risque de taux d'intérêt est assurée au sein du groupe au niveau des différents segments.

Les activités de construction & rénovation se caractérisent par un excédent de trésorerie. La gestion en est majoritairement centralisée dans le cadre du cash pooling.

D'autre part, CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA utilisent également des produits dérivés (IRS et CAP) pour couvrir le risque de taux d'intérêts relatif aux tirages sur ses lignes de crédits confirmées et pour des financements de projets immobiliers.

| Taux moyen effectif avant prise en compte des produits dérivés | | | | | | | | | |
|--|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------|--------------|
| Type de dettes | Taux fixe | | | Taux variable | | | Total | | |
| | Montants | Quote-part | Taux | Montants | Quote-part | Taux | Montants | Quote-part | Taux |
| Emprunts bancaires et autres dettes financières | 59.958 | 100,00% | 1,72% | 20.240 | 15,25% | 6,35% | 80.198 | 41,62% | 2,89% |
| Tirages sur lignes de crédit | 0 | 0,00% | 0,00% | 112.492 | 84,75% | 5,40% | 112.492 | 58,38% | 5,40% |
| Total | 59.958 | 100% | 1,72% | 132.732 | 100% | 5,55% | 192.690 | 100% | 4,35% |

| Taux moyen effectif après prise en compte des produits dérivés | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|-------------|--------------|---------------|-------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------|----------------|-------------|--------------|
| Type de dettes | Taux fixe | | | Taux variable | | | Taux variable capé + inflation | | | Total | | |
| | Montants | Quote-part | Taux | Montants | Quote-part | Taux | Montants | Quote-part | Taux | Montants | Quote-part | Taux |
| Emprunts bancaires et autres dettes financières | 59.958 | 53,32% | 1,72% | 20.240 | 25,23% | 6,35% | 0 | 0,00% | 0,00% | 80.198 | 41,62% | 2,89% |
| Tirages sur lignes de crédit | 52.500 | 46,68% | 3,19% | 59.992 | 74,77% | 6,16% | 0 | 0,00% | 0,00% | 112.492 | 58,38% | 3,19% |
| Total | 112.458 | 100% | 2,41% | 80.232 | 100% | 6,21% | 0 | 0,00% | 0,00% | 192.690 | 100% | 3,06% |

SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX

Le groupe CFE est soumis au risque de variation des taux d'intérêts sur son résultat compte tenu :

- des flux de trésorerie relatifs aux instruments financiers à taux variables après couverture ;
- des instruments financiers à taux fixes, comptabilisés en juste valeur au bilan par le biais du résultat ;
- des instruments dérivés non qualifiés de couverture.

En revanche, la variation de valeur des dérivés qualifiés de couverture de flux de trésorerie n'impacte pas directement l'état du résultat global et elle est comptabilisée en autres éléments du résultat global. Dans le cas où la valeur du dérivé doit être recyclée, l'incidence est comptabilisée en compte de résultat.

L'analyse suivante est effectuée en supposant que le montant de dettes financières et de dérivés au 31 décembre 2023 reste constant sur une année.

Une variation de 50 points de base de taux d'intérêts à la date de clôture aurait eu pour conséquence une hausse ou une diminution des capitaux propres et du résultat à hauteur des montants indiqués ci-dessous. Pour les besoins de cette analyse, les autres variables ont été supposées rester constantes.



| (milliers d'euros) | 31/12/2023 | | | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Résultat | | Capitaux propres | |
| | Impact du calcul de sensibilité |
| | +50bp | -50 bp | +50bp | -50 bp |
| Dettes non courantes (+échéant dans l'année) à taux variables après couverture comptable | 1.196 | (1.196) | | |
| Endettement financier net à court terme (*) | 41 | (41) | | |
| Dérivés non qualifiés comptablement de couverture | | | | |
| Dérivés qualifiés de flux de trésorerie hautement probables ou certains | | | 1.348 | (1.256) |

(*) hors disponibilités.

DESCRIPTION DES OPÉRATIONS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE

À la date de clôture, les instruments qualifiés de couverture de flux de trésorerie sont relatifs à CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA et ont les caractéristiques suivantes :

| (milliers d'euros) | 31/12/2023 | | | | | | |
|--|------------|------------------|------------------|----------|----------------|--------------------|---------------------|
| | <1 an | Entre 1 et 2 ans | Entre 2 et 5 ans | > 5 ans | Notionnel | Juste valeur actif | Juste valeur passif |
| Swap de taux d'intérêts receveur taux variable et payeur taux fixe | | | | | | | |
| Options de taux (cap, collar) | | | | | | | |
| Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie prévisionnel hautement probables | | | | | | | 0 |
| Swap de taux d'intérêts receveur taux variable et payeur taux fixe | 0 | 10.000 | 72.416 | 0 | 82.416 | 158 | (125) |
| Options de taux (cap, collar) | | 10.000 | 10.000 | | 20.000 | 178 | |
| Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie certains | 0 | 20.000 | 82.416 | 0 | 102.416 | 336 | (125) |

| (milliers d'euros) | 31/12/2022 | | | | | | |
|--|------------|------------------|------------------|----------|---------------|--------------------|---------------------|
| | <1 an | Entre 1 et 2 ans | Entre 2 et 5 ans | > 5 ans | Notionnel | Juste valeur actif | Juste valeur passif |
| Swap de taux d'intérêts receveur taux variable et payeur taux fixe | | | | | | | |
| Options de taux (cap, collar) | | | | | | | |
| Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie prévisionnel hautement probables | | | | | | | 0 |
| Swap de taux d'intérêts receveur taux variable et payeur taux fixe | 0 | 0 | 40.000 | 0 | 40.000 | 628 | - |
| Options de taux (cap, collar) | | | | | | | |
| Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie certains | 0 | 0 | 40.000 | 0 | 40.000 | 628 | 0 |

RISQUE DE CHANGE

Nature des risques auxquels le groupe est exposé

Le groupe CFE a mis en place des couvertures de taux de change pour les activités de construction en Pologne.

Répartition par devise des dettes financières à long terme

Les encours de dettes financières à long terme (hors dettes de location qui sont majoritairement en euros) par devises sont :

| (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Euro | 187.612 | 131.613 |
| Zloty polonais | 5.078 | 0 |
| Autres devises | 0 | 0 |
| Total des dettes à long terme | 192.690 | 131.613 |



Au 31 décembre 2023, les encours des dettes financières à long terme (hors dettes de location) s'élèvent à 192.690 milliers d'euros (contre 131.613 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

Le tableau ci-après reprend la juste valeur et le montant notionnel des instruments de change (contrat forward de vente/achat) (+ : actif / - : passif):

| 31/12/2023 (milliers d'euros) | PLN – Zloty polonais | |
|----------------------------------|----------------------|--------------|
| | Notionnel | Juste valeur |
| Achats à terme | 0 | 0 |
| Ventes à terme | 12.625 | 2.657 |

La variation de juste valeur des instruments de change est considérée comme des coûts de construction. Cette variation est présentée comme un résultat opérationnel.

Le groupe CFE est soumis au risque de variation des taux de change sur son résultat.

L'analyse suivante est effectuée en supposant que le montant des actifs et passifs financiers et des dérivés au 31 décembre 2023 restent constants sur une année.

Une variation de 5% de taux de change (appréciation de l'euro) à la date de clôture aurait eu pour conséquence une hausse ou une diminution des capitaux propres et du résultat à hauteur des montants indiqués ci-dessous. Pour les besoins de cette analyse, les autres variables ont été supposées rester constantes.

| (milliers d'euros) | 31/12/2023 (milliers d'euros) | |
|---|--|--|
| | Résultat | |
| | Impact du calcul de sensibilité dépréciation de l'EUR de 5% | Impact du calcul de sensibilité appréciation de l'EUR de 5% |
| Dettes non courantes (+échéant dans l'année) à taux variables après couverture comptable | 5.520 | (4.994) |
| Endettement financier net à court terme | (1.481) | 1.340 |
| Fonds de roulement | 767 | (694) |

RISQUE LIÉ AUX MATIÈRES PREMIÈRES

Les matières premières et fournitures incorporées aux ouvrages constituent un élément important du prix de revient.

Bien que certains marchés comportent des clauses de révision de prix ou formules de révision, le risque de fluctuation du prix des matières premières reste important.

RISQUE DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE

Le groupe CFE est exposé à des risques de crédit en cas de défaillance de ses clients. Il est exposé au risque de contrepartie dans le cadre du placement de ses disponibilités, de la souscription de titres de créances négociables, de créances financières et de produits dérivés.

Le groupe CFE a mis en place des procédures destinées à limiter la concentration du risque de crédit.

Instruments financiers

Le groupe a mis en place un système de limites de placement pour gérer son risque de contrepartie. Ce système affecte des lignes de risque maximum par contreparties définies en fonction de leurs notations de crédit telles que publiées par Standard & Poor's et Moody's. Ces limites sont régulièrement suivies et mises à jour.



Clients

En ce qui concerne le risque sur ses créances clients, le groupe a mis en place des procédures afin de limiter ce risque. Il est à noter qu'une partie non négligeable du chiffre d'affaires consolidé est réalisé avec une clientèle publique ou parapublique. Par ailleurs, CFE considère que la concentration du risque de contrepartie lié aux comptes clients est limitée du fait du grand nombre de clients.

Afin de limiter le risque courant, le groupe CFE suit de façon régulière ses encours clients et adapte sa position vis-à-vis de ceux-ci.

L'analyse du retard de paiement fin 2023 et fin 2022 se présente comme suit :

| Situation au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Clôture | Non échu | < 3 mois | < 1 an | > 1 an |
|--|-----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| Créances commerciales et autres créances d'exploitation | 338.571 | 251.297 | 43.912 | 9.934 | 33.428 |
| Total brut | 338.571 | 251.297 | 43.912 | 9.934 | 33.428 |
| Pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation | (24.991) | 0 | 0 | (3.286) | (21.705) |
| Total des pertes de crédit attendues | (24.991) | 0 | 0 | (3.286) | (21.705) |
| Total montants nets | 313.580 | 251.297 | 43.912 | 6.648 | 11.723 |

| Situation au 31 décembre 2022 (milliers d'euros) | Clôture | Non échu | < 3 mois | < 1 an | > 1 an |
|--|-----------------|----------------|---------------|--------------|-----------------|
| Créances commerciales et autres créances d'exploitation | 307.816 | 235.023 | 30.465 | 8.347 | 33.981 |
| Total brut | 307.816 | 235.023 | 30.465 | 8.347 | 33.981 |
| Pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation | (23.208) | 0 | (105) | (423) | (22.680) |
| Total des pertes de crédit attendues | (23.208) | 0 | (105) | (423) | (22.680) |
| Total montants nets | 284.608 | 235.023 | 30.360 | 7.924 | 11.301 |

L'évolution des pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation s'explique comme suit :

| (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Pertes de crédit attendues cumulées – solde d'ouverture | (23.208) | (22.547) |
| Variation du périmètre de consolidation | 4.821 | 0 |
| Pertes de crédit attendues (reprises/actées) au cours de l'exercice | (6.587) | (1.314) |
| Ecart de conversion et transferts vers d'autres rubriques de l'actif | (17) | 653 |
| Pertes de crédit attendues cumulées – solde de clôture | (24.991) | (23.208) |

Les pertes de crédit actées au cours de l'exercice s'élèvent à (6.587) milliers d'euros et concernent principalement les créances échues de 2 projets de construction (2022: (1.314) milliers d'euros).

La rubrique 'Variations du périmètre de consolidation' concerne principalement la décomptabilisation des réductions de valeurs (et créances associées) de CFE Hongrie et CTE suite, respectivement, à la liquidation de la société et à la cession de l'entière part des titres.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA disposent de lignes de crédit bilatérales leur permettant de réduire significativement le risque de liquidité.



VALEUR COMPTABLE ET JUSTE VALEUR PAR CATÉGORIE COMPTABLE

| 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés non qualifiés d'instruments de couverture | AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés qualifiés d'instruments de couverture | Actifs / passifs mesurés au coût amorti | Total de la valeur nette comptable | Mesure de la juste valeur par niveau | Juste valeur de la classe |
|--|---|---|--|---|---|--------------------------------------|
| Actifs financiers non courants | 0 | 336 | 142.790 | 143.126 | | 143.126 |
| Prêts et créances financiers (1) | 0 | 0 | 142.790 | 142.790 | Niveau 2 | 142.790 |
| Dérivés de taux | 0 | 336 | 0 | 336 | Niveau 2 | 336 |
| Actifs financiers courants | 0 | 2.657 | 467.672 | 470.329 | | 470.329 |
| Créances commerciales et autres créances d'exploitation | 0 | 0 | 313.580 | 313.580 | Niveau 2 | 313.580 |
| Dérivés de taux | 0 | 2.657 | 0 | 2.657 | Niveau 2 | 2.657 |
| Equivalents de trésorerie (2) | 0 | 0 | 27.215 | 27.215 | Niveau 1 | 27.215 |
| Disponibilités (2) | 0 | 0 | 126.877 | 126.877 | Niveau 1 | 126.877 |
| Actif total | 0 | 2.993 | 610.462 | 613.455 | | 613.455 |
| Passifs financiers non courants | 0 | 125 | 190.965 | 191.090 | | 205.549 |
| Dettes financières | 0 | 0 | 190.965 | 190.965 | Niveau 2 | 205.424 |
| Dérivés de taux | 0 | 125 | 0 | 125 | Niveau 2 | 125 |
| Passifs financiers courants | 0 | 0 | 374.155 | 374.155 | | 376.495 |
| Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation | 0 | 0 | 317.761 | 317.761 | Niveau 2 | 317.761 |
| Dettes financières | 0 | 0 | 56.394 | 56.394 | Niveau 2 | 58.734 |
| Dérivés de taux | 0 | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 | 0 |
| Passif total | 0 | 125 | 565.120 | 565.245 | | 582.044 |
| 31 décembre 2022 (milliers d'euros) | AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés non qualifiés d'instruments de couverture | AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés qualifiés d'instruments de couverture | Actifs / passifs mesurés au coût amorti | Total de la valeur nette comptable | Mesure de la juste valeur par niveau | Juste valeur de la classe |
| Actifs financiers non courants | 0 | 422 | 138.294 | 138.716 | | 138.716 |
| Prêts et créances financiers (1) | 0 | 0 | 138.294 | 138.294 | Niveau 2 | 138.294 |
| Dérivés de taux | 0 | 422 | 0 | 422 | Niveau 2 | 422 |
| Actifs financiers courants | 0 | 206 | 411.757 | 411.963 | | 411.963 |
| Créances commerciales et autres créances d'exploitation | 0 | 0 | 284.608 | 284.608 | Niveau 2 | 284.608 |
| Dérivés de taux | 0 | 206 | 0 | 206 | Niveau 2 | 206 |
| Equivalents de trésorerie (2) | 0 | 0 | 15.035 | 15.035 | Niveau 1 | 15.035 |
| Disponibilités (2) | 0 | 0 | 112.114 | 112.114 | Niveau 1 | 112.114 |
| Actif total | 0 | 628 | 550.051 | 550.679 | | 550.679 |
| Passifs financiers non courants | 0 | 0 | 154.048 | 154.048 | | 154.048 |
| Dettes financières | 0 | 0 | 154.048 | 154.048 | Niveau 2 | 154.048 |
| Passifs financiers courants | 0 | 124 | 331.198 | 331.322 | | 331.322 |
| Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation | 0 | 0 | 309.204 | 309.204 | Niveau 2 | 309.204 |
| Dettes financières | 0 | 0 | 21.994 | 21.994 | Niveau 2 | 21.994 |
| Dérivés de taux | 0 | 124 | 0 | 124 | Niveau 2 | 124 |
| Passif total | 0 | 124 | 485.246 | 485.370 | | 485.370 |

(1) Repris dans la rubrique « autres actifs financiers non courants »

(2) Repris dans la rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie »

(3) AFMOJV : Actifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net

PFDJC : Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net



La juste valeur des instruments financiers peut être hiérarchisée selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur:

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passif identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable au coût amorti ;
- pour les prêts et emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable au coût amorti ;
- pour les instruments financiers dérivés de taux, de change ou de flux de trésorerie prévisionnels, la juste valeur est déterminée sur base de modèles actualisant les flux futurs déterminés sur base des courbes de taux d'intérêts futurs, ou des taux de change ou autres prix à terme (forward) ;
- pour les autres instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur base d'un modèle d'actualisation de flux futurs estimés ;
- pour les obligations cotées émises par BPI, la juste valeur est déterminée sur base de la cotation à la date de clôture ;
- pour les emprunts à taux fixe : la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable au coût amorti étant donné que les taux fixes et variables ne sont pas significativement différents.



26. AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS

Le total des engagements donnés autres que des sûretés réelles pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 31 décembre 2023 s'élève à 357.628 milliers d'euros (2022 : 389.426 milliers d'euros) et se décompose par nature comme suit :

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Bonne exécution et performance bonds (a) | 263.051 | 247.382 |
| Soumissions (b) | - | 771 |
| Retenues de garanties (c) | 1.749 | 1.790 |
| Autres engagements donnés (d) | 92.828 | 139.483 |
| Total des autres engagements donnés | 357.628 | 389.426 |

(a) Garanties données dans le cadre de la réalisation des marchés de travaux. En cas de défaillance du constructeur, la banque (ou la compagnie d'assurances) s'engage à indemniser le client à hauteur de la garantie.

(b) Garanties données dans le cadre d'appels d'offres relatifs aux marchés de travaux.

(c) Garanties délivrées par la banque à un client se substituant à la retenue de garantie.

(d) Lettres de crédit – garantie d'achèvement, Loi Breyne – hypothèques et mandats hypothécaires.

La baisse sensible des autres engagements donnés s'explique principalement par la main levée sur les garanties d'achèvement (Loi Breyne), les hypothèques et mandats hypothécaires du projet Serenity suite d'une part à la livraison des appartements et d'autre part à la cession de l'immeuble Wood Hub.

27. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS

Le total des engagements reçus pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 31 décembre 2023 s'élève à 48.589 milliers d'euros (2022 : 54.971 milliers d'euros) et se décompose par nature comme suit :

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Bonne exécution et performance bonds | 43.175 | 50.663 |
| Autres engagements reçus | 5.414 | 4.308 |
| Total des autres engagements reçus | 48.589 | 54.971 |

28. LITIGES

Le groupe CFE connaît un nombre de litiges que l'on peut qualifier de normal pour les secteurs de la construction et du multitechnique.

Dans la plupart des cas, le groupe CFE cherche à conclure une convention transactionnelle avec la partie adverse, ce qui réduit substantiellement le nombre de procédures.

Le groupe CFE essaie de récupérer des créances auprès des clients. Il est néanmoins impossible de faire une estimation de ce potentiel d'actifs.

LITIGE MEDIACITE

Ce dernier concerne un litige introduit par Property One N.V., Louigny Pictures B.V./S.A., CPC S.A. et Eurowest Holding S.A. (ci-après « Groupe Wilhelm ») à l'encontre de CFE SA, BPI Real Estate SA et BPC SA.

La demande tend à faire condamner CFE, BPI et BPC (solidairement) à payer des dommages et intérêts afin de compenser le manque à gagner qu'aurait subi le Groupe Wilhelm en raison d'un prétendu manquement par CFE/ BPI/ BPC à une clause d'apport d'affaires en rapport avec la réalisation du centre commercial de La Médiacité à Liège



Le jugement en première instance a été rendu le 5 décembre 2014 par le Tribunal de commerce de Bruxelles qui a donné entièrement gain de cause à CFE, BPI et BPC. Suite à une procédure d'appel introduite contre ce jugement par le Groupe Wilhelm, un calendrier d'échange de conclusions a été fixé et l'audience de plaidoiries s'est déroulée le 4 et 5 mars 2024. Une décision devrait être rendue par la Cour d'appel de Bruxelles d'ici l'été 2024.

29. PARTIES LIÉES

Ackermans & van Haaren (AvH) détient 15.725.684 actions de CFE au 31 décembre 2023, étant par conséquent l'actionnaire principal de CFE, à hauteur de 62,12%.

CFE SA a conclu un contrat de services avec Ackermans & van Haaren. La rémunération due par CFE SA en vertu de ce contrat, s'élève à 350 milliers d'euros en 2023 (2022 : 538 milliers d'euros).

Au 31 décembre 2023, le groupe CFE exerce un contrôle conjoint avec Ackermans & van Haaren sur Deep C Holding NV, Green Offshore NV, GreenStor NV et Hofkouter NV.

Au 31 décembre 2023, la gestion journalière de CFE est assurée par Trorema SRL représentée par Raymund Trost, CEO et Président du Comité Exécutif. Les six autres membres du Comité Exécutif sont : MSQ SRL, représentée par Fabien De Jonge, AHO Consulting SRL représentée par Alexander Hodac, Artist Valley SA, représentée par Jacques Lefevre, COEDO SRL, représentée par Arnaud Regout, Focus2LER SRL représentée par Valérie Van Brabant et LAMCO, représentée par Bruno Lambrecht.

Les seules transactions entre CFE et les membres du Comité Exécutif sont :

- la facturation de leurs prestations au travers de leur société de management;
- des transactions dans le cadre des plans d'intéressement à long terme (nous référons à la note 22 « Informations relatives aux plans d'options sur actions propres ») ;

Le montant des rémunérations, prestations de service et autres avantages accordés directement ou indirectement aux dirigeants de CFE, mentionné ci-dessus, s'élève comme suit (montants exprimés de manière globale et en milliers d'euros) :

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Rémunération fixe | 2.790 | 2.655 |
| Rémunération variable court terme | 1.684 | 1.440 |
| Autres avantages | 0 | 60 |
| Total | 4.474 | 4.155 |

Les transactions avec les parties liées concernent essentiellement les opérations avec les sociétés dans lesquelles CFE exerce une influence notable ou détient un contrôle conjoint. Ces transactions sont effectuées sur une base de prix de marché. Durant l'exercice 2023, il n'y a pas eu de variations significatives dans la nature des transactions avec les parties liées par rapport au 31 décembre 2022.

Les transactions commerciales ou transactions de financement entre le groupe et les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence se présentent comme suit :

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Actifs vers les parties liées | 166.699 | 158.335 |
| Actifs financiers non courants | 143.955 | 138.294 |
| Créances commerciales et autres créances d'exploitation | 15.874 | 13.725 |
| Autres actifs courants | 6.870 | 6.316 |
| Passifs vers les parties liées | 15.154 | 13.690 |
| Autres passifs non courants | 14.936 | 13.666 |
| Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation | 218 | 24 |



L'augmentation des actifs financiers non courants s'explique principalement :

- par l'évolution du prêt octroyé par BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. au projet Cavallia pour un montant de 1.988 milliers d'euros ainsi que par le prêt, pour un montant de 9.677 milliers d'euros, accordé par BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. pour le projet Chmielna à Varsovie dont BPI a cédé 50% de ses titres détenus en fin d'exercice pour diminuer sa participation de 100% à 50% et ainsi changer de méthode de consolidation en l'intégrant selon la méthode de la mise en équivalence ;
- par l'octroi d'un prêt à la SPV Luwa pour 3.236 milliers d'euros ; et compensé
- par le remboursement d'un prêt octroyé à Deep C Holding NV pour 9.518 milliers d'euros.

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Charges et produits envers les parties liées | 52.407 | 76.472 |
| Chiffre d'affaires et produits des activités annexes | 44.362 | 71.503 |
| Achats et autres charges opérationnelles | (445) | (250) |
| Charges et produits financiers | 8.490 | 5.220 |

Le chiffre d'affaires et les produits des activités annexes envers les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence diminuent principalement chez CLE (clients Gravity et M1).

30. HONORAIRES DU COMMISSAIRE

La rémunération du commissaire pour l'ensemble du groupe, en ce compris CFE SA (exercice 2023), s'élève à :

| (milliers d'euros) | Ernst & Young | |
|--|---------------|---------------|
| | Montant | % |
| Audit | | |
| Emoluments du commissaire | 770 | 89,1% |
| Autres missions d'attestation | 46 | 5,5% |
| Autres missions extérieures à la mission révisoriale | 54 | 5,4% |
| Sous-total audit | 870 | 100,0% |
| Non-audit | | |
| Missions de conseils fiscaux | 0 | 0,0% |
| Sous-total non-audit | 870 | 0,0% |
| Total des honoraires du commissaire | 870 | 100% |

31. ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

Aucun changement significatif de la situation financière et commerciale du groupe CFE n'est survenu depuis le 31 décembre 2023.



32. ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE CFE

LISTE DES PRINCIPALES FILIALES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE L'INTÉGRATION GLOBALE

| NOMS | SIÈGE | SEGMENT D'ACTIVITÉ | INTÉRÊTS DU GROUPE EN % |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| EUROPE | | | |
| Belgique | | | |
| BPI PURE SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 100% |
| BPI REAL ESTATE BELGIUM SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 100% |
| BPI SAMAYA SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 100% |
| BPI SERENITY VALLEY SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 100% |
| BPI PARK WEST SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 100% |
| PROJECTONTWIKKELING VAN WELLEN NV | Bruxelles | Promotion immobilière | 100% |
| WOLIMMO SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 100% |
| ZEN FACTORY SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 100% |
| BRANTEGEM NV | Alost | Multitechnique | 100% |
| MOBIX NV | Mechelen | Multitechnique | 100% |
| MOBIX ENGETEC SA | Manage | Multitechnique | 100% |
| VMA NV | Sint-Martens-Latem | Multitechnique | 100% |
| VMA SUD SA | Jumet | Multitechnique | 100% |
| VMA BE.MAINTENANCE SA | Bruxelles | Multitechnique | 100% |
| VMA SUSTAINABILITY FUND I NV | Bruxelles | Multitechnique | 100% |
| ARTHUR VANDENDORPE NV | Zedelgem | Construction & Rénovation | 100% |
| BATIMENTS ET PONTS CONSTRUCTION (BPC) SA | Bruxelles | Construction & Rénovation | 100% |
| BPC GROUP SA | Bruxelles | Construction & Rénovation | 100% |
| BENELMAT SA | Gembloux | Construction & Rénovation | 100% |
| DESIGN & ENGINEERING SA | Bruxelles | Construction & Rénovation | 100% |
| GROEP TERRY NV | Moorslede | Construction & Rénovation | 100% |
| GROEP TERRY NV CONSTRUCT NV | Moorslede | Construction & Rénovation | 100% |
| KORLAM NV | Moorslede | Construction & Rénovation | 100% |
| LAMCOL SA | Marche-en-Famenne | Construction & Rénovation | 100% |
| MBG NV | Wilrijk | Construction & Rénovation | 100% |
| TERRY NV TIMBER PRODUCTS NV | Moorslede | Construction & Rénovation | 100% |
| VAN LAERE NV | Zwijndrecht | Construction & Rénovation | 100% |
| WEFIMA NV | Zwijndrecht | Construction & Rénovation | 100% |
| WOOD SHAPERS SA | Bruxelles | Construction & Rénovation | 100% |
| CFE CONTRACTING SA | Bruxelles | Investissements & Holding | 100% |
| HDP CHARLEROI SA | Bruxelles | Investissements & Holding | 100% |
| Grand-Duché de Luxembourg | | | |
| BPI REAL ESTATE LUXEMBOURG S.À R.L. | Leudelange | Promotion immobilière | 100% |
| CENTRAL PARC S.À R.L. | Luxembourg | Promotion immobilière | 100% |
| HERRENBERG S.À R.L. | Leudelange | Promotion immobilière | 100% |
| IMMO KIRCHBERG S.À R.L. | Leudelange | Promotion immobilière | 100% |
| JFK DEVELOPPEMENT 1 S.À R.L. | Leudelange | Promotion immobilière | 100% |
| JFK DEVELOPPEMENT 2 S.À R.L. | Leudelange | Promotion immobilière | 100% |
| MIMOSAS REAL ESTATE S.À R.L. | Leudelange | Promotion immobilière | 100% |
| POURPELT SA | Leudelange | Promotion immobilière | 100% |
| PRINCE HENRI S.À R.L. | Leudelange | Promotion immobilière | 100% |
| COMPAGNIE LUXEMBOURGEOISE D'ENTREPRISES CLE SA | Leudelange | Construction & Rénovation | 100% |
| IMMO-BEHEL CLE S.À R.L. | Leudelange | Construction & Rénovation | 100% |
| WOOD SHAPERS LUXEMBOURG SA | Leudelange | Construction & Rénovation | 100% |
| SOCIETE FINANCIERE D'ENTREPRISES SFE SA | Leudelange | Investissements & Holding | 100% |
| Pologne | | | |
| BPI BERNADOWO SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI PROJECT II SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI OBRZEZNA SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 90% |
| BPI WAGROWSKA SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI JARACZA SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 80% |
| BPI PROJECT VIII SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI PROJECT IX SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI VILDA PARK SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI BARSKA SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |



| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|------|
| BPI CZYSTA SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI REAL ESTATE POLAND SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI WOLARE SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| BPI WROCLAW SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 100% |
| VMA POLSKA SP. Z O.O. | Kobierzyce | Multitechnique | 100% |
| CFE POLSKA SP. Z O.O. | Varsovie | Construction & Rénovation | 100% |
| Autres pays d'Europe | | | |
| CFE BAU GMBH | Berlin, Allemagne | Construction & Rénovation | 100% |
| VMA MIDLANDS LTD | Yorkshire, Grande Bretagne | Multitechnique | 100% |
| CFE CONTRACTING AND ENGINEERING SRL | Bucarest, Roumanie | Investissements & Holding | 100% |
| AMERIQUE | | | |
| Etats-Unis | | | |
| VMA US INC | Caroline du Sud | Multitechnique | 100% |

LISTE DES ENTITÉS ASSOCIÉES LES PLUS IMPORTANTES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

| NOMS | SIÈGE | PÔLE D'ACTIVITÉ | INTÉRÊTS DU GROUPE EN % |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|
| EUROPE | | | |
| Belgique | | | |
| ARLON 53 SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| BAVIERE DEVELOPPEMENT SA | Liège | Promotion immobilière | 30% |
| BATAVES 1521 SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| DEBROUCKERE LAND SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| DEBROUCKERE LEISURE SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| DEBROUCKERE OFFICE SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| ERASMUS GARDENS SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| ESPACE ROLIN SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 33,33% |
| EUROPEA HOUSING SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 33% |
| FONCIERE DE BAVIERE SA | Liège | Promotion immobilière | 30% |
| FONCIERE DE BAVIERE A SA | Liège | Promotion immobilière | 30% |
| FONCIERE DE BAVIERE C SA | Liège | Promotion immobilière | 30% |
| GOODWAYS SA | Anvers | Promotion immobilière | 50% |
| IMMOANGE SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| IMMO PA 33 1 SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| IMMO PA 44 1 SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| IMMO PA 44 2 SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| JOMA 2060 NV | Bruxelles | Promotion immobilière | 70% |
| KEYWEST DEVELOPMENT SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| LA RESERVE PROMOTION NV | Gand | Promotion immobilière | 33% |
| LES JARDINS DE OISQUERCQ SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| LIFE SHAPERS NV | Bruxelles | Promotion immobilière | 70% |
| MG IMMO SRL | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| PROMOTION LEOPOLD SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 30,44% |
| SAMAYA DEVELOPMENT SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| TERVUREN SQUARE SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 37,5% |
| TULIP ANTWERP NV | Bruxelles | Promotion immobilière | 70% |
| VICTOR BARA SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| VICTOR SPAAK SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| VICTOR ESTATE SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| VICTOR PROPERTIES SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 50% |
| VAN MAERLANT RESIDENTIAL SA | Bruxelles | Promotion immobilière | 40% |
| LUWA MAINTENANCE SA | Wierde | Multitechnique | 25% |
| HOFKOUTER NV | Zwijndrecht | Construction & Rénovation | 35% |
| LIGHTHOUSE PARKING NV | Gand | Construction & Rénovation | 33,33% |
| WOOD GARDENS SA | Bruxelles | Construction & Rénovation | 50% |
| BPG CONGRES SA | Bruxelles | Investissements & Holding | 49% |
| BPG HOTEL SA | Bruxelles | Investissements & Holding | 49% |
| LUWA SA | Wierde | Investissements & Holding | 12% |
| PPP BETRIEB SCHULEN EUPEN SA | Eupen | Investissements & Holding | 25% |
| PPP SCHULEN EUPEN SA | Eupen | Investissements & Holding | 19% |
| GREEN OFFSHORE NV et ses filiales | Anvers | Investissements & Holding | 50% |



| | | | |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|--------|
| GreenStor NV et ses filiales | Anvers | Investissements & Holding | 50% |
| Deep C Holding NV et ses filiales | Anvers | Investissements & Holding | 50% |
| Grand-Duché de Luxembourg | | | |
| BAYSIDE FINANCE SRL | Luxembourg | Promotion Immobilière | 40% |
| BEDFORD FINANCE SRL | Luxembourg | Promotion Immobilière | 40% |
| CHATEAU DE BEGGEN S.À R.L. | Luxembourg | Promotion Immobilière | 50% |
| EMELY S.À R.L. | Leudelange | Promotion Immobilière | 50% |
| GRAVITY SA | Luxembourg | Promotion Immobilière | 50% |
| IMMO MARIAL S.À R.L. | Leudelange | Promotion Immobilière | 50% |
| JFK REAL ESTATE S.À R.L. | Luxembourg | Promotion immobilière | 57,45% |
| MI S.À R.L. | Luxembourg | Promotion Immobilière | 33,33% |
| M7 S.À R.L. | Leudelange | Promotion Immobilière | 33,33% |
| THE ROOTS REAL ESTATE S.À R.L. | Luxembourg | Promotion Immobilière | 50% |
| THE ROOTS OFFICE S.À R.L. | Luxembourg | Promotion Immobilière | 50% |
| Pologne | | | |
| CAVALLIA SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion Immobilière | 50% |
| BPI CHMIELNA SP. Z O.O. | Varsovie | Promotion immobilière | 50% |
| AFRIQUE | | | |
| Tunisie | | | |
| BIZERTE CAP 3000 SA et sa filiale | Tunis | Investissements & Holding | 20% |



RAPPROCHEMENT DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Tel que présenté ci-dessous, le groupe CFE utilise des indicateurs de performance alternatifs pour mesurer sa performance financière. Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans la section « Définitions » du présent rapport.

Les indicateurs Endettement financier net et EBITDA sont calculés à partir du compte de résultats résumé consolidé et de l'état consolidé de la situation financière :

| Endettement financier net Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Eliminations interpôles | Total consolidé |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*) | 40.000 | 0 | 4.000 | 0 | (44.000) | 0 |
| + Dettes financières non courantes | 53.424 | 26.054 | 18.838 | 92.649 | 0 | 190.965 |
| + Dettes financières courantes | 10.341 | 5.835 | 4.951 | 35.267 | 0 | 56.394 |
| + Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif (*) | 18.435 | 14.386 | 9.368 | 209.823 | (252.012) | 0 |
| Dettes financières | 122.200 | 46.275 | 37.157 | 337.739 | (296.012) | 247.359 |
| - Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*) | 0 | 0 | 0 | (44.000) | 44.000 | 0 |
| - Trésorerie et équivalents de trésorerie | (4.390) | (3.249) | (78.045) | (68.408) | 0 | (154.092) |
| - Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif (*) | (17.749) | (42.529) | (167.981) | (23.753) | 252.012 | 0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (22.139) | (45.778) | (246.026) | (136.161) | 296.012 | (154.092) |
| Endettement financier net | 100.061 | 497 | (208.869) | 201.578 | 0 | 93.267 |

| Endettement financier net Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros) | Promotion immobilière | Multi- technique | Construction & Rénovation | Investissements & Holding | Eliminations interpôles | Total consolidé |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*) | 20.000 | 0 | 11.558 | 0 | (31.558) | 0 |
| + Dettes financières non courantes | 41.186 | 25.809 | 11.892 | 75.161 | 0 | 154.048 |
| + Emprunts obligataires courants | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Dettes financières courantes | 11.167 | 4.942 | 5.357 | 528 | 0 | 21.994 |
| + Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif (*) | 18.159 | 15.639 | 13.188 | 175.120 | (222.106) | 0 |
| Dettes financières | 90.512 | 46.390 | 41.995 | 250.809 | (253.664) | 176.042 |
| - Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*) | 0 | 0 | 0 | (31.558) | 31.558 | 0 |
| - Trésorerie et équivalents de trésorerie | (4.266) | (6.639) | (69.630) | (46.614) | 0 | (127.149) |
| - Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif (*) | (1.748) | (38.763) | (152.994) | (28.610) | 222.115 | 0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (6.014) | (45.402) | (222.624) | (106.782) | 253.673 | (127.149) |
| Endettement financier net | 84.498 | 988 | (180.629) | 144.027 | 9 | 48.893 |

(*) Ces comptes sont relatifs aux positions de trésorerie vis-à-vis des entités appartenant aux autres segments du groupe (majoritairement CFE SA et CFE Contracting SA).

| Besoin en fonds de roulement Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 ¹ |
|--|-----------------|-------------------|
| Stocks | 161.844 | 168.467 |
| + Créances commerciales et autres d'exploitation | 313.580 | 284.608 |
| + Contrats de construction – actifs | 68.411 | 100.714 |
| + Autres actifs courants non opérationnels | 5.637 | 4.487 |
| - Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation | (317.761) | (309.204) |
| - Passifs d'impôts exigibles | (9.358) | (6.816) |
| - Contrats de construction – passifs | (201.618) | (193.480) |
| - Autres passifs courants non opérationnels | (71.604) | (63.383) |
| Besoin en fonds de roulement | (50.869) | (14.607) |

¹ Le besoin en fonds de roulement pour la période clôturée au 31 décembre 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la section 2.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.



| EBITDA | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------------|
| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | | |
| Résultat opérationnel sur activité | 28.185 | 42.260 |
| Amortissements sur immobilisations (in)corporelles | 21.348 | 20.870 |
| EBITDA consolidé | 49.533 | 63.130 |
| Rendement des capitaux propres (ROE) | 2023 | 2022¹ |
| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | | |
| Capitaux propres - part du groupe, à l'ouverture | 224.653 | 174.674 |
| Résultat net des activités poursuivies - part du groupe | 22.779 | 38.434 |
| Rendement des capitaux propres (ROE) | 10,1% | 22,0% |

L'encours immobilier est calculé à partir de l'état consolidé de la situation financière par segment :

| Encours immobilier | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | | |
| Fonds propres segment promotion immobilière | 159.141 | 118.749 |
| Endettement financier net segment promotion immobilière | 100.061 | 84.498 |
| Encours immobilier | 259.202 | 203.247 |

¹ Les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2022 incluent le dividende versé par DEME Group en 2022 (40.843 milliers d'euros).



DÉCLARATION PORTANT SUR L'IMAGE FIDÈLE DONNÉE PAR LES ÉTATS FINANCIERS ET SUR L'EXPOSÉ FIDÈLE CONTENU DANS LE RAPPORT DE GESTION

(Article 12, par 2, 3° de l'Arrêté royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé)

Nous attestons, au nom et pour le compte de la Compagnie d'Entreprises CFE SA et sous la responsabilité de celle-ci, que, à notre connaissance,

1. les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Compagnie d'Entreprises CFE SA et des entreprises comprises dans la consolidation;
2. le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Compagnie d'Entreprises CFE SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

SIGNATURES

Nom : Fabien De Jonge
*Agissant au nom d'une SRL

Fonction : CFO

Raymund Trost
*Agissant au nom d'une SRL

CEO et Président du Comité Exécutif

Date : 26 mars 2024



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ

| | |
|--|---|
| Identité de la société : | Compagnie d'Entreprises CFE |
| Siège : | Avenue Edmond Van Nieuwenhuys 30, 1160 Bruxelles (Belgique) |
| Téléphone : | + 32 2 661 12 11 |
| Forme juridique : | Société anonyme |
| Législation : | Belge |
| Constitution : | 21 juin 1880 |
| Durée : | Indéfinie |
| Exercice social : | Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre de chaque année |
| Registre de commerce : | RPM Bruxelles 0400 464 795 – TVA 400.464.795 |
| Lieux où peuvent être consultés les documents juridiques : | Au siège social de la société |

OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

« La société a pour objet d'étudier et exécuter, tant en Belgique qu'à l'étranger, soit seule, soit conjointement avec d'autres personnes physiques ou morales, publiques ou privées, pour son compte ou pour le compte de tiers publics ou privés, toute entreprise de travaux et de constructions quelconques dans tous et chacun de ses métiers, notamment l'électricité et l'environnement.

Elle peut également prêter les services annexes à ces activités, en assurer la promotion, les exploiter, directement ou indirectement, ou les mettre en concession, ainsi que réaliser toute opération quelconque d'achat, de vente, de location, de leasing se rapportant à ces entreprises.

Elle peut prendre, détenir et céder des participations, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise existante ou à créer, par voie d'acquisition, fusion, scission ou autrement.

Elle peut effectuer toutes les opérations commerciales, industrielles, administratives, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet, même partiellement ou de nature à en faciliter ou développer la réalisation, tant pour elle-même que pour ses filiales.

L'assemblée générale peut modifier l'objet social dans les conditions prévues par l'article cinq cent cinquante-neuf du *Code des sociétés*. »

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Compagnie d'Entreprises CFE SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023, le compte de résultats consolidé et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 6 mai 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit et sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 3 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats consolidé et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 1.180.586.000 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 22.726.000.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on

Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur



ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Reconnaissance des revenus et comptabilisation des contrats (segments Construction & Rénovation et Multitechniques)

Description du point clé de l'audit

Pour l'essentiel de ses contrats (ci-après «contrats» ou «projets»), le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le résultat sur base du pourcentage de l'avancement. Ce dernier se définit pour les contrats en cours de réalisation à la date de clôture, comme les coûts encourus par rapport aux coûts totaux estimés à l'achèvement. La reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat repose donc sur des estimations des coûts totaux à prévoir pour chaque contrat. Des provisions de coûts peuvent également être incluses dans cette estimation afin de refléter certains risques spécifiques et incertains, ou des réclamations de clients vis-à-vis du Groupe. Le chiffre d'affaires peut également inclure des réclamations introduites par le Groupe et des modifications au contrats, qui sont reconnues individuellement pour chaque contrat lorsque celles-ci peuvent être estimées avec un degré élevé de certitude.

La reconnaissance du revenu et la comptabilisation des contrats impliquent souvent un haut degré de jugement en raison de la complexité des projets, de l'incertitude des coûts à supporter et de l'incertitude liée à l'issue des discussions avec les clients sur des modifications de contrat et des réclamations. Ceci est un point clé de notre audit parce qu'il existe un niveau élevé de risque et de jugement de la part de la direction pour estimer le montant des revenus et des bénéfices ou pertes y liés à la date de clôture. Tout changement dans ces estimations pourrait générer des écarts significatifs.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons obtenu une compréhension du processus de suivi de contrats et du processus de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge, et le cas échéant, des provisions pour pertes à terminaison. Nous avons tenu compte de la conception et de l'implémentation des contrôles internes clés, y compris les contrôles effectués par la direction.
- Sur base de divers critères quantitatifs et qualitatifs, nous avons sélectionné un échantillon de contrats, avec pour objectif de challenger les estimations et jugements les plus significatives et les plus complexes. Lors de ces tests, nous avons acquis une compréhension de la situation actuelle et historique du projet et challengé les jugements inhérents à ces projets avec la direction financière et

d'autres personnes expérimentées. Nous avons analysé les différences avec les estimations antérieures réalisées sur ces mêmes projets et avons évalué la cohérence avec l'évolution du projet au cours de l'année.

- Pour un échantillon de projets, nous avons revu le calcul du pourcentage d'avancement ainsi que le chiffre d'affaires et la marge reconnus y afférents.
- Nous avons évalué la performance financière des contrats par rapport aux tendances budgétaires et historiques.
- Nous avons effectué des visites de chantier pour certains projets et observé le degré d'avancement de ces projets. Nous avons discuté avec le personnel sur chantier le statut et les complexités du projet qui pourraient affecter les coûts totaux estimés.
- Nous avons analysé la correspondance avec les clients au sujet de modifications de contrat et des réclamations, et nous avons considérés si ces informations concordent avec les estimations faites par la direction.
- Nous avons inspectés les clauses contractuelles clés pour une sélection de contrats. Nous avons identifié les clauses contractuelles pertinentes ayant un impact sur le groupement ou dissociation des contrats, les pénalités de retard, les bonus ou bonifications, et nous avons évalué si ces clauses ont été correctement reflétées dans les montants reconnus dans les Comptes Consolidés.
- Nous avons évalué le caractère adéquat des informations incluses dans les annexes 2 et 17 des Comptes Consolidés.

Reconnaissance des revenus et valorisation des inventaires (segment Promotion Immobilière)

Description du point clé de l'audit

Les actifs fonciers et les coûts de construction supportés pour le développement de l'immobilier résidentiel sont évalués au coût historique ou à la valeur nette de réalisation, si cette dernière est inférieure. L'évaluation de la valeur nette de réalisation inclut notamment des hypothèses liées aux développements futurs du marché, aux décisions de permis des organes gouvernementaux, aux taux d'actualisation, et aux variations de prix d'achat et vente futurs. Ces estimations sont sensibles aux scénarii



et hypothèses utilisés ainsi qu'aux jugements importants retenus par la direction. Il y a un risque que certaines pertes de valeur sur les stocks ne soient pas correctement comptabilisées dans les Comptes Consolidés.

Les revenus et les résultats sont reconnus au moment où les unités de logement sont vendues et sur base du pourcentage d'achèvement des projets. La reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat repose donc sur des estimations de coûts totaux à prévoir pour chaque contrat. Cela implique souvent un haut degré de jugement en raison de la complexité des projets et de l'incertitude des coûts à supporter. Ceci est un point clé de l'audit parce qu'il existe un niveau élevé de risque dans l'estimation du montant des revenus et du résultat à reconnaître pour la période. Tout changement dans ces estimations pourrait générer des écarts significatifs.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons obtenu une compréhension du processus de suivi de contrats et du processus de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge. Nous avons tenu compte de la conception et de l'implémentation des contrôles internes clés, y inclus les contrôles effectués par la direction.
- Pour un échantillon de projets en développement, nous avons vérifié les coûts encourus à la date de clôture pour l'acquisition de terrains et pour les travaux en cours. Nous avons également recalculé le pourcentage d'achèvement à la date de clôture. Nous avons réconcilié les valeurs de vente aux contrats, et vérifié l'exactitude de la formule appliquée pour la reconnaissance de la marge.
- Nous avons revu les méthodes de calcul utilisées par la direction pour estimer la valeur nette de réalisation. Nous avons challengés le caractère raisonnable et la consistance du modèle et des hypothèses retenues par la direction.
- Nous avons évalué la performance financière de certains projets par comparaison aux tendances budgétaires et historiques, notamment dans le but d'évaluer le caractère raisonnable des coûts encore à supporter.
- Nous avons évalué le caractère adéquat des informations incluses dans les annexes 2 et 18 des Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.



Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les 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 ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et de la déclaration non financière annexée à celui-ci.

s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;

- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les



aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, la déclaration non financière annexée à celui-ci, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Chiffres clés
- Rapprochement des indicateurs alternatifs de performance
- Etats financiers statutaires

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

L'information non financière requise par l'article 3:32, § 2 du Code des sociétés et des associations est reprise dans le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés. Pour l'établissement de cette information non financière, le Groupe s'est basé sur le cadre de référence "Global Reporting Initiative ("GRI")". Nous ne nous prononçons toutefois pas sur la question de savoir si cette information non financière est établie dans tous ses aspects significatifs conformément au cadre de référence GRI précité.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au

contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Compagnie d'Entreprises CFE SA au 31 décembre 2023 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

En raison des limites techniques inhérentes au balisage des comptes consolidés selon le format ESEF, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 29 mars 2024

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Marnix Van Dooren *
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

Unique sequential number of EY reports tracking database



ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRES (BEGAAP)

| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Frais d'établissement | 0 | 0 |
| Actifs immobilisés | 310.461 | 268.546 |
| Immobilisations incorporelles | 112 | 171 |
| Immobilisations corporelles | 1.611 | 780 |
| Immobilisations financières | 308.739 | 267.595 |
| - Entreprises liées | 308.732 | 267.585 |
| - Autres | 7 | 10 |
| Actifs circulants | 86.221 | 62.026 |
| Créances à plus d'un an | 0 | 0 |
| Stocks et commandes en cours d'exécution | 0 | 0 |
| Créances à un an au plus | 8.892 | 8.545 |
| - Créances commerciales | 7.319 | 4.659 |
| - Autres créances | 1.573 | 3.886 |
| Placements de trésorerie | 5.009 | 3.735 |
| Valeurs disponibles | 67.961 | 46.603 |
| Comptes de régularisation | 4.359 | 3.143 |
| Total de l'actif | 396.682 | 330.572 |
| Capitaux propres | 142.322 | 141.190 |
| Capital | 8.136 | 8.136 |
| Primes d'émission | 116.662 | 116.662 |
| Plus-value de réévaluation | 0 | 0 |
| Réserves | 6.274 | 5.438 |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) | 11.251 | 10.954 |
| Provisions et impôts différés | 4.006 | 6.046 |
| Dettes | 250.353 | 183.336 |
| Dettes à plus d'un an | 90.408 | 75.248 |
| Dettes à un an au plus | 156.923 | 105.214 |
| - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année | 53 | 0 |
| - Dettes financières | 35.000 | 0 |
| - Dettes commerciales | 5.241 | 6.599 |
| - Dettes fiscales, salariales et sociales et acomptes sur commandes | 922 | 809 |
| - Autres dettes | 115.707 | 97.806 |
| Comptes de régularisation | 3.022 | 2.874 |
| Total du passif | 396.682 | 330.572 |



| Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros) | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| RESULTAT | | |
| Ventes et prestations | 19.632 | 13.072 |
| Coûts des ventes et prestations | (22.653) | (14.482) |
| - Marchandises | (225) | (2.129) |
| - Services et bien divers | (15.127) | (10.225) |
| - Rémunérations, charges sociales et pensions | (6.321) | (2.572) |
| - Amortissements, réductions de valeur et provisions | 315 | 1.191 |
| - Autres | (1.295) | (747) |
| Résultat d'exploitation | (3.021) | (1.410) |
| Produits financiers | 23.351 | 79.427 |
| Charges financières | (9.268) | (24.793) |
| Résultat de l'exercice avant impôts | 11.062 | 53.224 |
| Impôts (prélèvements et régularisation) | (9) | (8) |
| Résultat de l'exercice | 11.053 | 53.216 |
| AFFECTATION | | |
| Résultat de l'exercice | 11.053 | 53.216 |
| Résultat reporté de l'exercice précédent | 10.954 | (28.558) |
| Rémunération de l'apport | (9.921) | (9.969) |
| Réserves légales | 0 | 0 |
| Autres réserves | (835) | (3.735) |
| Résultat à reporter | 11.251 | 10.954 |

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRE

Au 31 décembre 2023, les dettes à plus d'un an reprennent 90 millions d'euros de prêts tirés sur les lignes de crédit confirmées tandis que les dettes à un an au plus incluent principalement 35 millions d'euros de billets de trésorerie et les dettes intra-groupe. Les dettes augmentent principalement pour financer l'augmentation de capital et du prêt subordonné vis-à-vis de BPI Real Estate Belgium. Les actifs immobilisés augmentent principalement en raison de ces opérations.

Les produits financiers comprennent principalement les encaissements de dividendes versés par CFE Contracting (6 millions d'euros), BPI Real Estate Belgium (6 millions d'euros), Green Offshore (2,3 millions d'euros), Deep C Holding (2,7 millions d'euros), PPP Betrieb (0,8 millions d'euros) et PPP Schulen (1,7 millions d'euros).

En 2022, le résultat statutaire de CFE avait été positivement impacté par le dividende versé par DEME (40,8 millions d'euros).



INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

Adresse du siège

Avenue Edmond Van Nieuwenhuysse 30, 1160 Bruxelles

RPM Bruxelles n° 0400.464.795

Adresse mail : info@cfe.be

Site web : <https://www.cfe.be>

Date de constitution, derniers amendements aux statuts

La Société a été constituée par acte notarié du 24 juin 1880, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 27 juin 1880, sous le numéro 911, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu par acte notarié du 29 juin 2022, publié par extraits aux Annexes du Moniteur Belge du 08 septembre 2022, sous le numéro 22107465.

Durée de la Société

Indéterminée

Forme de la Société – Droit applicable

Société anonyme de droit belge

Objet de la Société

La Société a pour objet l'étude et l'exécution, tant en Belgique qu'à l'étranger, soit seule, soit conjointement avec d'autres personnes physiques ou morales, publiques ou privées, pour son compte ou pour le compte de tiers publics ou privés, de toute entreprise de travaux et de constructions quelconques dans tous et chacun de ses métiers, notamment l'électricité et l'environnement. Elle peut également prêter les services annexes à ces activités, en assurer la promotion, les exploiter, directement ou indirectement, ou les mettre en concession, ainsi que réaliser toute opération quelconque d'achat, de vente, de location, de leasing se rapportant à ces entreprises.

Elle peut prendre, détenir et céder des participations, directement ou indirectement, dans toute Société ou entreprise existante ou à créer, par voie d'acquisition, fusion, scission ou autrement.

Elle peut effectuer toutes les opérations commerciales, industrielles, administratives, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet, même partiellement ou de nature à en faciliter ou développer la réalisation, tant pour elle-même que pour ses filiales.

Capital de la Société

Capital souscrit

A la clôture de l'exercice, le capital émis s'élevait à 8.135.621,14 euros, représentée par 25.314.482 actions, sans désignation de valeur nominale. Toutes les actions sont entièrement libérées.

Réduction de capital

En date du 29 juin 2022, la Société a procédé à une réduction du capital de la Société d'un montant de 33.193.861,28 euros, sans annulation des actions existantes, à la suite de la scission partielle de la Société réalisée à cette date.

Capital autorisé

En vertu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2019, le Conseil d'Administration peut, dans les 5 ans à compter du 22 mai 2019, augmenter le capital en une ou plusieurs fois, d'un montant maximum de 5.000.000 euros, avec ou sans émission d'actions nouvelles ou par l'émission d'obligations convertibles subordonnées ou non ou de warrants ou d'autres valeurs mobilières liées ou non à d'autres titres de la Société.

En vertu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2022, le Conseil d'Administration peut également faire usage du capital autorisé, en cas d'OPA sur des titres émis par la Société, dans les conditions et dans les limites de l'article 7:202 du CSA. Le Conseil d'Administration est autorisé à exercer ces pouvoirs si l'avis d'offre publique d'achat est remis par l'Autorité des services et marchés financiers (« **FSMA** ») à la Société au plus tard trois ans après la date de l'assemblée générale extraordinaire susmentionnée.

L'augmentation de capital décidée en vertu de la présente autorisation pourra être réalisée selon des modalités à déterminer par le Conseil d'Administration, telles que, notamment, par apport en numéraire ou en nature, avec ou sans primes d'émission, par moyen de conversion des réserves disponibles ou indisponibles et des primes et bénéfices reportés, avec ou sans émission d'actions nouvelles conformément aux dispositions impératives prescrites par le CSA.



Nature des titres

Les actions de la Société sont entièrement libérées et sont nominatives ou dématérialisées. Tout porteur peut, à tout moment, à ses frais, demander la conversion de ses titres entièrement libérés sous une autre forme, dans les limites de la loi. suspendre la propriété, l'usufruit ou la nue-propriété. Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires sont tenus de se faire respectivement représenter par un représentant commun et d'en informer la Société. En cas d'usufruit, le nu-propriétaire de l'action sera représenté vis-à-vis de la Société par l'usufruitier, sauf convention contraire entre les parties.

Endroit auquel les documents de la Société peuvent être consultés

Les comptes annuels statutaires et consolidés de la Société sont déposés à la Banque nationale de Belgique. La version coordonnée des statuts de la Société peut être consultée au greffe du tribunal de l'entreprise de Bruxelles, division Bruxelles. Le rapport financier annuel est adressé aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande. La version coordonnée des statuts et le rapport financier annuel sont également disponibles sur le site internet (www.cfe.be).