



# RAPPORT INTERMÉDIAIRE

**AU 30 JUIN 2024**



<b>DÉFINITIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>PRINCIPAUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS .....</b>	<b>4</b>
COMpte DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ.....	4
ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL .....	4
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE .....	5
TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSorerIE.....	6
ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITALS PROPRES .....	7
CAPITAL ET RÉSERVES .....	7
RÉSULTAT PAR ACTION .....	7
<b>NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS .....</b>	<b>8</b>
PRÉAMBULE .....	8
PRINCIPALES TRANSACTIONS POUR LES SIX PREMIERS MOIS DE 2024 ET 2023 AVEC EFFET SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE .....	8
<b>1. PRINCIPES GÉNÉRAUX.....</b>	<b>10</b>
<b>2. MÉTHODES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>11</b>
<b>3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES .....</b>	<b>12</b>
<b>4. INFORMATION SECTORIELLE.....</b>	<b>13</b>
<b>5. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES .....</b>	<b>17</b>
<b>6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES .....</b>	<b>17</b>
<b>7. RÉSULTAT FINANCIER .....</b>	<b>18</b>
<b>8. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT GLOBAL.....</b>	<b>18</b>
<b>9. PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE.....</b>	<b>19</b>
<b>10. PROVISIONS AUTRES QU'ENGAGEMENTS DE RETRAITES ET AVANTAGES DU PERSONNEL NON COURANTS.....</b>	<b>20</b>
<b>11. INFORMATIONS RELATIVES AU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES.....</b>	<b>21</b>
<b>12. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS .....</b>	<b>22</b>
<b>13. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS .....</b>	<b>22</b>
<b>14. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET .....</b>	<b>24</b>
<b>15. AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS.....</b>	<b>25</b>
<b>16. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS.....</b>	<b>26</b>
<b>17. LITIGES .....</b>	<b>26</b>
<b>18. PARTIES LIÉES .....</b>	<b>26</b>
<b>19. ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA DATE DE CLÔTURE .....</b>	<b>27</b>
<b>20. IMPACT DES MONNAIES ÉTRANGÈRES .....</b>	<b>27</b>
<b>21. SAISONNALITÉ DE L'ACTIVITÉ.....</b>	<b>27</b>
<b>RAPPROCHEMENT DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE .....</b>	<b>28</b>
<b>DÉCLARATION PORTANT SUR L'IMAGE FIDÈLE DONNÉE PAR LES ÉTATS FINANCIERS.....</b>	<b>30</b>
<b>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>30</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE INTERIMAIRES RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS CLOSE LE 30 JUIN 2024 .....</b>	<b>31</b>

# DÉFINITIONS

<b>Besoin en fonds de roulement</b>	Stocks + créances commerciales et autres créances d'exploitation + contrats de construction 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
<b>Encours immobilier</b>	Fonds propres segment promotion immobilière + Endettement financier net segment promotion immobilière
<b>Endettement financier net (EFN)</b>	Dettes financières non courantes et courantes – trésorerie et équivalents de trésorerie
<b>Excédent financier net</b>	Trésorerie et équivalents de trésorerie – dettes financières non courantes et courantes
<b>Résultat opérationnel sur activité</b>	Chiffre d'affaires + produits des activités annexes + matières premières, consommables, services et travaux sous-traités + charges de personnel + autres charges opérationnelles + dotations aux amortissements
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	Résultat opérationnel sur activité + part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence
<b>EBITDA</b>	Résultat opérationnel sur activité + dotations aux amortissements
<b>Rendement des capitaux propres (ROE)</b>	Résultat net part du groupe / capitaux propres part du groupe (ouverture)
<b>Carnet de commandes</b>	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 30 juin (milliers d'euros)	Notes	2024	2023 <sup>1</sup>
<b>Chiffre d'affaires</b>	4	600.701	641.695
Produits des activités annexes	6	20.558	17.233
Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités		(434.064)	(478.752)
Charges de personnel		(126.106)	(125.470)
Autres charges opérationnelles		(39.354)	(34.662)
Dotations aux amortissements		(10.968)	(10.018)
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>		<b>10.767</b>	<b>10.026</b>
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	9	(6.144)	7.172
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>4.623</b>	<b>17.198</b>
Produits et charges associés aux activités de financement	7	(1.512)	992
Autres charges et produits financiers	7	5.123	(646)
<b>Résultat financier</b>		<b>3.611</b>	<b>346</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>8.234</b>	<b>17.544</b>
Impôts sur le résultat	8	(3.682)	(4.969)
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>4.552</b>	<b>12.575</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		(383)	(98)
<b>Résultat - part du groupe</b>		<b>4.169</b>	<b>12.477</b>
Résultat net part du groupe par action (EUR) (base et dilué)		0,17	0,50

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice clôturé au 30 juin (milliers d'euros)	Notes	2024	2023
<b>Résultat - part du groupe</b>		<b>4.169</b>	<b>12.477</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>4.552</b>	<b>12.575</b>
Variation de juste valeur liées aux instruments financiers	13	2.891	443
Écarts de change résultant de la conversion	20	(3.047)	3.608
Impôts différés		(723)	(111)
<b>Autres éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net</b>		<b>(879)</b>	<b>3.940</b>
Réévaluation du passif net au titre des prestations et contributions définies		0	0
Impôts différés		0	0
<b>Autres éléments du résultat global non recyclables ultérieurement en résultat net</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>(879)</b>	<b>3.940</b>
<b>Résultat global :</b>		<b>3.673</b>	<b>16.515</b>
- Part du groupe		3.291	16.436
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		382	79
Résultat global part du groupe par action (EUR) (base et dilué)		0,13	0,66

<sup>1</sup> Les états financiers clôturés au 30 juin 2023 ont été retraités afin de reclasser un montant de 8,9 millions de la rubrique « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités » vers la rubrique « Autres charges opérationnelles ».

# ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(milliers d'euros)	Notes	Jun 2024	Décembre 2023
Immobilisations incorporelles		5.042	3.881
Goodwill		23.910	23.894
Immobilisations corporelles		96.026	95.087
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	9	172.785	185.365
Autres actifs financiers non courants		141.484	142.790
Instruments financiers dérivés non courants	13	986	336
Autres actifs non courants		12.909	11.321
Actifs d'impôts différés		10.906	8.529
<b>Actifs non courants</b>		<b>464.048</b>	<b>471.203</b>
Stocks		187.603	161.844
Créances commerciales et autres créances d'exploitation		329.395	313.580
Contrats de construction - actifs		69.882	68.411
Autres actifs courants non opérationnels		8.387	5.637
Instruments financiers dérivés courants	13	914	2.657
Actifs financiers courants		4.246	3.162
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	116.646	154.092
<b>Actifs courants</b>		<b>717.073</b>	<b>709.383</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>1.181.121</b>	<b>1.180.586</b>
Capital		8.136	8.136
Prime d'émission		116.662	116.662
Résultats non distribués		117.210	122.962
Actions propres	11	(4.330)	(4.410)
Plans de pension à prestations et contributions définies		(12.035)	(12.035)
Réserves liées aux instruments financiers	13	7.774	5.606
Écarts de change résultant de la conversion	20	(3.197)	(151)
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>230.220</b>	<b>236.770</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		5	(377)
<b>Capitaux propres</b>		<b>230.225</b>	<b>236.393</b>
Engagements de retraites et avantages du personnel		9.174	9.401
Provisions non courantes	10	44.055	42.044
Autres passifs non courants		18.137	26.499
Dettes financières non courantes	14	192.224	190.965
Instruments financiers dérivés non courants	13	0	125
Passifs d'impôts différés		1.400	3.150
<b>Passifs non courants</b>		<b>264.990</b>	<b>272.184</b>
Provisions courantes	10	15.460	15.274
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation		318.364	317.761
Contracts de construction - passifs		216.531	201.618
Passifs d'impôt exigible		12.393	9.358
Dettes financières courantes	14	63.955	56.394
Instruments financiers dérivés courants	13	0	0
Autres passifs courants non opérationnels		59.203	71.604
<b>Passifs courants</b>		<b>685.906</b>	<b>672.009</b>
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>		<b>1.181.121</b>	<b>1.180.586</b>

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 30 juin (milliers d'euros)	Notes	2024	2023
<b>Activités opérationnelles</b>			
Résultat opérationnel sur l'activité		10.767	10.026
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles et immeubles de placement	4.5	10.968	10.018
Dotations nettes aux provisions		(1.350)	(1.536)
Réduction de valeur sur actifs et autres éléments non-cash		291	1.285
Perte/(bénéfice) relatifs à la cession des immobilisations corporelles et financières		(935)	(520)
Dividendes reçus des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	9	12.628	11.830
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement</b>		<b>32.369</b>	<b>31.103</b>
Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes		(13.942)	(63.401)
Diminution/(augmentation) des stocks		(24.903)	(14.632)
Augmentation/(diminution) des dettes commerciales et des autres dettes courantes et non courantes		(5.665)	26.270
Impôts sur le résultat (payés)/reçus		(7.401)	(6.415)
<b>Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles</b>		<b>(19.542)</b>	<b>(27.075)</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Produits résultant de la vente d'immobilisations (in)corporelles		1.553	723
Achat d'immobilisations (in)corporelles		(7.047)	(12.165)
Variation du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée	5	550	0
Diminution/(augmentation) de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		0	(1.550)
Remboursement (octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(3.518)	11.039
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement</b>		<b>(8.462)</b>	<b>(1.953)</b>
<b>Activités de financement</b>			
Intérêts payés		(9.336)	(4.456)
Intérêts perçus		7.824	5.448
Autres charges et produits financiers reçus/(payés)		95	(1.058)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	14.1	23.739	67.759
Remboursements d'emprunts	14.1	(22.068)	(13.299)
Acquisition d'actions propres		0	0
Dividendes reçus/(payés)		(9.921)	(9.969)
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement</b>		<b>(9.667)</b>	<b>44.425</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>		<b>(37.671)</b>	<b>15.397</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		154.092	127.149
Effets des variations de taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie		225	1.541
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>		<b>116.646</b>	<b>144.087</b>

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.

## 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
<b>Décembre 2023</b>	<b>8.136</b>	<b>116.662</b>	<b>122.962</b>	<b>(4.410)</b>	<b>(12.035)</b>	<b>5.606</b>	<b>(151)</b>	<b>236.770</b>	<b>(377)</b>	<b>236.393</b>
<b>Résultat global de la période</b>			<b>4.169</b>			<b>2.168</b>	<b>(3.046)</b>	<b>3.291</b>	<b>382</b>	<b>3.673</b>
Dividendes payés aux actionnaires			(9.921)					(9.921)		(9.921)
Mouvements liés aux actions propres et paiements fondés sur actions				80				80		80
Modification de périmètre et autres mouvements										
<b>Juin 2024</b>	<b>8.136</b>	<b>116.662</b>	<b>117.210</b>	<b>(4.330)</b>	<b>(12.035)</b>	<b>7.774</b>	<b>(3.197)</b>	<b>230.220</b>	<b>5</b>	<b>230.225</b>
<b>Décembre 2022</b>	<b>8.136</b>	<b>116.662</b>	<b>105.696</b>	<b>(3.735)</b>	<b>(10.050)</b>	<b>9.687</b>	<b>(1.743)</b>	<b>224.653</b>	<b>(127)</b>	<b>224.526</b>
<b>Résultat global de la période</b>			<b>12.477</b>			<b>332</b>	<b>3.627</b>	<b>16.436</b>	<b>79</b>	<b>16.515</b>
Dividendes payés aux actionnaires			(9.969)					(9.969)		(9.969)
Mouvements liés aux actions propres et aux paiements fondés sur actions				80				80		80
Modification de périmètre et autres mouvements			4.334					4.334	(170)	4.164
<b>Juin 2023</b>	<b>8.136</b>	<b>116.662</b>	<b>112.538</b>	<b>(3.655)</b>	<b>(10.050)</b>	<b>10.019</b>	<b>1.884</b>	<b>235.534</b>	<b>(218)</b>	<b>235.316</b>

## CAPITAL ET RÉSERVES

Le capital au 30 juin 2024 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), a été proposé par le conseil d'administration et approuvé par l'assemblée générale du 2 mai 2024. Ce dividende a été mis en paiement en mai 2024.

## RÉSULTAT PAR ACTION

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

Exercice clôturé au 30 juin	2024	2023
Résultat net – part du groupe (en milliers d'euros)	4.169	12.477
Résultat global – part du groupe (en milliers d'euros)	3.291	16.436
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	24.801.925	24.922.324
<b>Résultat par action, sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période (de base) :</b>		
Résultat net part du groupe par action (en euros)	0,17	0,50
Résultat global part du groupe par action (en euros)	0,13	0,66

# 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 30 juin 2024 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 le groupe d'investissement belge 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 intérimaires du groupe CFE le 26 août 2024.

## PRINCIPALES TRANSACTIONS POUR LES SIX PREMIERS MOIS DE 2024 ET 2023 AVEC EFFET SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE

### TRANSACTIONS POUR LES SIX PREMIERS MOIS DE 2024

#### 1. Segment Promotion Immobilière

Au cours du premier semestre 2024, aucun mouvement de périmètre n'a impacté le segment promotion immobilière du groupe CFE.

#### 2. Segment Multitechnique

Au cours du premier semestre 2024, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Multitechnique du groupe CFE sont les suivants :

- La dénomination sociale de la société VMA Sustainability Fund I., filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a été modifiée en Pulse. Cette société a été transférée dans le segment Investissements & Holding.
- La société VMA SUD SA, filiale à 100% du groupe CFE, a apporté, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2024, certaines de ses activités à la société VMA SA, elle-même filiale à 100% du groupe CFE. Ces sociétés restent consolidées selon la méthode globale.

#### 3. Segment Construction & Rénovation

Au cours du premier semestre 2024, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Construction & Rénovation du groupe CFE sont les suivantes :

- La société Wood Shapers SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (50%) détenus dans la société Wood Gardens SA. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 4. Segment Investissements & Holding

Au cours du premier semestre 2024, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Investissements et Holding du groupe CFE sont les suivants :

- Le groupe CFE a liquidé la totalité de ses titres (25%) détenus dans la société PPP Betrieb Schulen Eupen SA. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.
- Le groupe CFE a liquidé la totalité de ses titres (19%) détenus dans la société PPP Schulen Eupen SA. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.

## TRANSACTIONS POUR LES SIX PREMIERS MOIS DE 2023

### 1. Segment Promotion Immobilière

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

- La dénomination sociale de la société BPI-Revive Matejki Sp. z o.o., filiale à 50% du groupe CFE et intégrée selon la méthode de la mise en équivalence, a été modifiée en Cavallia Sp. z o.o. ;
- 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. L'impact de cette transaction est présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres sur la ligne « Modification de périmètre et autres mouvements » ;
- La société LRP Development BVBA, filiale à 33% du groupe CFE et intégrée selon la méthode de la mise en équivalence, a été fusionnée par absorption de la société La Réserve Promotions NV elle-même filiale à 33% du groupe CFE et 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 acquis 100% 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 Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (40%) détenus dans la société Barbarahof NV. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.

### 2. Segment Multitechnique

Au cours du premier semestre 2023, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Multitechnique du groupe CFE sont les suivants :

- La société VMA Nizet SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode de l'intégration globale, a été fusionnée par absorption de la société VMA Druart SA, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode de l'intégration globale. Suite à cette fusion par absorption, la dénomination légale de la société a été adaptée en VMA Sud SA ;
- Les sociétés Mobix Remacom NV et Mobix Stevens NV, filiales à 100% du groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été absorbées, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2023, par la société Mobix Engema SA, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale ;
- La société CFE Contracting SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode de l'intégration globale, a acquis 100% de la société nouvellement créée VMA Sustainability Fund I NV. Cette société a été consolidée selon la méthode globale.

### 3. Segment Construction & Rénovation

Au cours du premier semestre 2023, aucun mouvement de périmètre n'a affecté le segment Construction & Rénovation du groupe CFE.

### 4. Segment Investissements & Holding

Au cours du premier semestre 2023, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Investissements et Holding du groupe CFE sont les suivants :

- Rent-A-Port, 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 4,2 millions 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 »).

# 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

## 1.1. IFRS TELS QU'ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

Le rapport intermédiaire pour la période clôturé le 30 juin 2024 a été préparé en conformité avec IAS 34 Information Financière Intermédiaire. Le rapport intermédiaire n'inclut pas toutes les informations et annexes du rapport annuel et doit être lu en combinaison avec le rapport annuel de CFE du 31 décembre 2023.

Les principes comptables retenus au 30 juin 2024 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023, 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 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## 1.2. NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans une transaction de cession-bail
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs

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

## 1.3. NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024

Le Groupe n'a appliqué de façon anticipée aucune des nouvelles normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2024.

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)

## 2. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

### 2.1. 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 Holding, GreenStor, Green Offshore et certaines filiales de BPI.

L'évolution du périmètre de consolidation du groupe CFE entre juin 2024 et décembre 2023 se résume comme suit :

Nombre d'entités	Juin 2024	Décembre 2023
Intégration globale	64	64
Mise en équivalence	88	91
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>155</b>

### 2.2. 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.

### 2.3. 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.

### 2.4. 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.

## 3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 3.1. RECOURS À DES ESTIMATIONS, JUGEMENTS ET HYPOTHÈSES

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 ;
- l'évaluation des provisions et des engagements de retraites ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des 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 ;
- la valorisation des instruments financiers à la juste valeur ;
- 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.

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.

### 3.2. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX CONSÉQUENCES DE L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

L'impact se matérialise essentiellement par une augmentation du coût de financement consécutif à l'augmentation des taux d'intérêt tant dans la zone Euro qu'en Pologne.

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.

## 4. INFORMATION SECTORIELLE

### 4.1. 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 caténares 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 et promotion de projets en matériaux biosourcés et hybrides) et LTS (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 également : des participations dans Deep C Holding, GreenStor, Green-Offshore et dans un contrat de type Design Build Finance and Maintenance en Belgique.

Nous référons à la section « Analyse des secteurs d'activités » du communiqué de presse.

## 4.2. ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clôturé au 30 juin 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
<b>Chiffre d'affaires (CA)</b>	<b>29.265</b>	<b>157.796</b>	<b>442.222</b>	<b>1.017</b>	<b>(29.599)</b>	<b>600.701</b>
<b>EBITDA</b>	<b>6.286</b>	<b>6.335</b>	<b>12.166</b>	<b>(1.873)</b>	<b>(1.179)</b>	<b>21.735</b>
% CA	21,48%	4,01%	2,75%			3,62%
Amortissements et dépréciations	(642)	(4.761)	(5.230)	(335)	0	(10.968)
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>	<b>5.644</b>	<b>1.574</b>	<b>6.936</b>	<b>(2.208)</b>	<b>(1.179)</b>	<b>10.767</b>
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(8.155)	(14)	(163)	2.188	0	(6.144)
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>(2.510)</b>	<b>1.559</b>	<b>6.773</b>	<b>(20)</b>	<b>(1.179)</b>	<b>4.623</b>
% CA	(8,58%)	0,99%	1,53%			0,77%
Résultat financier	2.328	(280)	4.678	(3.115)	0	3.611
Impôts sur le résultat	889	(1.796)	(3.077)	7	295	(3.682)
<b>Résultat - part du groupe</b>	<b>324</b>	<b>(517)</b>	<b>8.374</b>	<b>(3.128)</b>	<b>(884)</b>	<b>4.169</b>
% CA	1,11%	(0,33%)	1,89%			
<b>Exercice clôturé au 30 juin 2023</b> (milliers d'euros)	<b>Promotion immobilière</b>	<b>Multi- technique</b>	<b>Construction &amp; Rénovation</b>	<b>Investissements &amp; Holding</b>	<b>Eliminations inter segments</b>	<b>Total consolidé</b>
<b>Chiffre d'affaires (CA)</b>	<b>73.059</b>	<b>171.229</b>	<b>455.116</b>	<b>1.038</b>	<b>(58.747)</b>	<b>641.695</b>
<b>EBITDA</b>	<b>11.134</b>	<b>3.168</b>	<b>5.364</b>	<b>713</b>	<b>(335)</b>	<b>20.044</b>
% CA	15,24%	1,85%	1,18%			3,12%
Amortissements et dépréciations	(566)	(4.404)	(4.645)	(403)	0	(10.018)
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>	<b>10.568</b>	<b>(1.236)</b>	<b>719</b>	<b>310</b>	<b>(335)</b>	<b>10.026</b>
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1.876)	(9)	5	9.052	0	7.172
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>8.692</b>	<b>(1.245)</b>	<b>724</b>	<b>9.362</b>	<b>(335)</b>	<b>17.198</b>
% CA	11,90%	(0,73%)	0,16%			2,68%
Résultat financier	453	(534)	1.163	(736)	0	346
Impôts sur le résultat	(2.310)	(639)	(2.083)	(20)	83	(4.969)
<b>Résultat - part du groupe</b>	<b>6.738</b>	<b>(2.418)</b>	<b>(196)</b>	<b>8.606</b>	<b>(253)</b>	<b>12.477</b>
% CA	9,22%	(1,41%)	(0,04%)			

### 4.3. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Exercice clôturé au 30 juin 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Éliminations inter segments	Total consolidé
<b>ACTIFS</b>						
Goodwill	0	22.999	911	0	0	23.910
Immobilisations corporelles	5.438	46.614	39.995	4.003	(24)	96.026
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	40.000	(40.000)	0
Autres actifs financiers non courants	108.691	0	0	32.793	0	141.484
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	93.663	165	3.544	75.413	0	172.785
Autres postes de l'actif non courants	11.733	1.762	14.811	163.298	(161.761)	29.843
Stocks	170.864	6.811	10.729	24	(825)	187.603
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.507	4.053	62.048	43.038	0	116.646
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	875	50.436	167.701	26.540	(245.552)	0
Autres postes de l'actif courants	22.648	122.748	268.676	15.056	(16.304)	412.824
<b>Total de l'actif</b>	<b>421.419</b>	<b>255.588</b>	<b>568.415</b>	<b>400.165</b>	<b>(464.466)</b>	<b>1.181.121</b>
<b>PASSIFS</b>						
<b>Capitaux propres</b>	<b>153.357</b>	<b>92.016</b>	<b>96.569</b>	<b>50.894</b>	<b>(162.611)</b>	<b>230.225</b>
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	40.000	0	0	0	(40.000)	0
Dettes financières non courantes	43.747	26.191	19.641	102.645	0	192.224
Autres postes de passifs non courants	46.155	1.855	20.746	4.010	0	72.766
Dettes financières courantes	22.411	5.962	5.212	30.370	0	63.955
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	29.009	13.349	13.192	190.002	(245.552)	0
Autres postes de passifs courants	86.740	116.215	413.055	22.244	(16.303)	621.951
<b>Total passifs</b>	<b>268.062</b>	<b>163.572</b>	<b>471.846</b>	<b>349.271</b>	<b>(301.855)</b>	<b>950.896</b>
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>	<b>421.419</b>	<b>255.588</b>	<b>568.415</b>	<b>400.165</b>	<b>(464.466)</b>	<b>1.181.121</b>
<b>Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)</b>						
<b>ACTIFS</b>						
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
<b>Total de l'actif</b>	<b>426.098</b>	<b>260.574</b>	<b>552.555</b>	<b>441.593</b>	<b>(500.234)</b>	<b>1.180.586</b>
<b>PASSIFS</b>						
<b>Capitaux propres</b>	<b>159.141</b>	<b>88.897</b>	<b>90.975</b>	<b>77.500</b>	<b>(180.120)</b>	<b>236.393</b>
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
<b>Total passifs</b>	<b>266.957</b>	<b>171.677</b>	<b>461.580</b>	<b>364.093</b>	<b>(320.114)</b>	<b>944.193</b>
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>	<b>426.098</b>	<b>260.574</b>	<b>552.555</b>	<b>441.593</b>	<b>(500.234)</b>	<b>1.180.586</b>

## 4.4. TABLEAU RÉSUMÉ CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE3

Exercice clôturé au 30 juin 2024 (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	16.087	5.354	11.422	(494)	32.369
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	(17.799)	722	(9.726)	7.261	(19.542)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(148)	(2.918)	(2.416)	(2.980)	(8.462)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	21.037	3.040	(4.032)	(29.712)	(9.667)
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>3.090</b>	<b>844</b>	<b>(16.174)</b>	<b>(25.431)</b>	<b>(37.671)</b>
Exercice clôturé au 30 juin 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	19.336	2.933	6.341	2.493	31.103
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	(5.305)	(3.691)	(12.147)	(5.932)	(27.075)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(696)	(3.097)	(6.706)	8.546	(1.953)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	9.336	5.124	20.141	9.824	44.425
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>3.335</b>	<b>(1.664)</b>	<b>1.288</b>	<b>12.438</b>	<b>15.397</b>

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.

## 4.5. AUTRES INFORMATIONS

Exercice clôturé au 30 juin 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Amortissements	(642)	(4.761)	(5.230)	(335)	(10.968)
Investissements	667	5.871	7.523	309	14.370
Exercice clôturé au 30 juin 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Amortissements	(566)	(4.404)	(4.645)	(403)	(10.018)
Investissements	918	5.093	9.338	1.009	16.358

Les investissements incluent les acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles. Ceux-ci concernent principalement les droits d'utilisations d'actifs au sens de la norme IFRS 16 (équipements, bureaux et véhicules), les équipements de la division Mobix. Les acquisitions par voie de regroupement d'entreprises ne sont pas incluses dans ces montants.

## 4.6. INFORMATIONS GÉOGRAPHIQUES

La répartition du chiffre d'affaire par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées. Le chiffre d'affaire du groupe CFE se détaille comme suit :

Exercice clôturé au 30 juin (milliers d'euros)	2024	2023
Belgique	455.904	493.429
Luxembourg	34.192	73.584
Pologne	90.766	61.184
Autres	19.839	13.498
<b>Total consolidé</b>	<b>600.701</b>	<b>641.695</b>

## 4.7. INFORMATIONS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS

<b>Exercice clôturé au 30 juin</b> (milliers d'euros)	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Promotion immobilière</b>	<b>29.265</b>	<b>73.059</b>
VMA	113.441	121.962
MOBIX	44.392	49.283
Eliminations intra-segment	(37)	(16)
<b>Multitechnique</b>	<b>157.796</b>	<b>171.229</b>
<b>Construction &amp; Rénovation</b>	<b>442.222</b>	<b>455.116</b>
<b>Investissements &amp; Holding et éliminations inter-segments</b>	<b>(28.582)</b>	<b>(57.709)</b>
<b>Total consolidé</b>	<b>600.701</b>	<b>641.695</b>

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.

## 5. ACQUISITIONS ET CESSIIONS DE FILIALES

Durant le courant du premier semestre 2024, les sociétés PPP Betrieb Schulen Eupen SA et PPP Schulen Eupen SA ont été liquidées. Cette transaction a un impact immatériel au niveau du compte de résultats. Dans le cashflow, l'effet de la transaction dans le cashflow (+550 milliers d'euros) est présenté sur la ligne « Variation du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée ».

Au niveau des segments multitechnique, construction & rénovation et investissements & holding, aucune autre opération d'acquisition ou cession, au sens de la norme « IFRS 3 Regroupements d'entreprises » ayant une incidence significative n'a été réalisée dans le courant du premier semestre 2024.

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. Il n'y a eu aucune opération au cours du premier semestre 2024.

## 6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES

Les produits des activités annexes qui s'élèvent à 20.558 milliers d'euros (juin 2023 : 17.233 milliers d'euros) sont essentiellement relatifs :

- à des refacturations diverses et autres indemnisations pour 19.555 milliers d'euros contre 16.677 milliers d'euros pour la période clôturée au 30 juin 2023 ;
- à des plus-values sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles pour 1.003 milliers d'euros contre 556 milliers d'euros pour la période clôturée au 30 juin 2023.

## 7. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à 3.611 milliers d'euros au 30 juin 2024, contre 346 milliers d'euros au 30 juin 2023. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- L'effet positif du recyclage des écarts de change non réalisés reconnus historiquement dans le résultat global et relatifs aux prêts intra-groupe en euro octroyés par BPI Real Estate Belgium SA à BPI Real Estate Poland Sp.z.o.o. partiellement remboursés dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2024. Le remboursement de ces prêts est considéré comme une vente partielle, telle que définie par IAS 21, avec pour conséquence, le recyclage des écarts de conversion par le compte de résultats. Le recyclage des écarts de change non réalisés est le seul effet de cette transaction dans les états financiers ;
- L'augmentation des écarts de change réalisés par CFE Polska Sp.z.o.o. liés à l'augmentation transactions en euros ; partiellement compensés par,
- L'augmentation du coût de l'endettement financier net résultant de l'augmentation des taux d'intérêts combinée à l'augmentation de l'endettement.

## 8. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT GLOBAL

La charge d'impôts s'élève à 3.682 milliers d'euros au premier semestre 2024, contre 4.969 milliers d'euros au premier semestre 2023. Le taux effectif d'impôts est de 25,6%, contre 47,9% au 30 juin 2023. Le taux effectif d'impôts est le rapport entre la charge d'impôts de la période et le résultat avant impôts corrigé de la part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

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 est effective à partir de l'exercice débutant le 1er 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, de l'interprétation des instructions administratives de l'OCDE attendue par le groupe et une évaluation effectuée, le groupe AvH ne s'attend pas à une exposition significative.

Au 30 juin 2024, aucune provision ni charge d'impôt courant n'a été comptabilisée au niveau du groupe CFE au titre des impacts potentiels de la législation Pillar II.

Au 30 juin 2024, le groupe a appliqué l'exception de reconnaître et communiquer les impôts différés actifs et passifs relatifs aux impôts Pillar II.

## 9. PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

Au 30 juin 2024, les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élèvent à 172.785 milliers d'euros (décembre 2023 : 185.365 milliers d'euros). Cette diminution est principalement expliquée par :

- l'intégration de la part du groupe CFE dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence qui s'élève à (6.144) milliers d'euros au 30 juin 2024 (contre 7.172 milliers d'euros au 30 juin 2023) ;
- le reclassement en provisions des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives à hauteur de 2.427 milliers d'euros ;
- la variation de capital dans des sociétés de projets du segment Promotion immobilière (+4.505 milliers d'euros) ;
- et partiellement compensée par les dividendes distribués par les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à hauteur de 12.628 milliers d'euros et qui proviennent de certaines sociétés de projets du segment Promotion immobilière et de Green Offshore.

La part du groupe CFE dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence est essentiellement issue des activités du segment Promotion Immobilière et des investissements dans des concessions portuaires au travers de Deep C Holding ainsi que dans des sociétés concessionnaires des parcs éoliens offshore Rentel et SeaMade au travers de Green Offshore.

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

Au 30 juin 2024, ces provisions s'élevaient à 59.515 milliers d'euros, soit une augmentation de 2.197 milliers d'euros par rapport à décembre 2023 (57.318 milliers d'euros).

(milliers d'euros)	Service après-vente	Provisions pour participations comptabilisées selon la méthode de la mise équivalence négatives	Autres risques	Total
<b>Solde au terme de l'exercice précédent</b>	<b>15.713</b>	<b>24.836</b>	<b>16.769</b>	<b>57.318</b>
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	15	0	32	47
Transferts d'une rubrique à une autre	0	2.427	1.049	3.476
Provisions constituées	1.390	0	513	1.903
Provisions utilisées/reprises	(1.314)	0	(1.915)	(3.229)
<b>Solde au terme de l'exercice</b>	<b>15.804</b>	<b>27.263</b>	<b>16.448</b>	<b>59.515</b>
dont courant :	1.580	0	13.880	15.460
non-courant :	14.224	27.263	2.568	44.055

La provision pour service après-vente augmente de 91 milliers d'euros et s'élève à 15.804 milliers d'euros au 30 juin 2024. L'évolution à fin juin 2024 s'explique 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 (321) milliers d'euros et s'élèvent à 16.448 milliers d'euros au 30 juin 2024.

Les provisions pour autres risques courants (13.880 milliers d'euros) comprennent principalement les provisions pour litiges courants (8.982 milliers d'euros) ainsi que les provisions pour autres risques courants (4.898 milliers d'euros). Pour ces derniers, étant donné que les négociations avec les clients sont en cours, nous ne pouvons pas donner plus d'informations 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.

## 11. INFORMATIONS RELATIVES AU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES

### 11.1. PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES

Au cours de l'exercice 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. Au moment de l'octroi, 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 ont été octroyées à deux bénéficiaires, membres du Comité Exécutif, qui les ont acceptées dans leur intégralité. Au premier semestre 2024, aucune option n'a été attribuée, exercée ou annulée.

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
2024	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
Juin 2024	5,1

La valeur des options, calculée sur base de leur valeur lors de l'octroi, a été 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. Comme il n'y a eu aucune émission d'options sur action supplémentaire au cours du premier semestre 2024, les hypothèses n'ont pas été réévaluées et la juste valeur reste inchangée. Celle-ci doit être 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 30 juin 2024, une charge de 80 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.

### 11.2. ACTIONS PROPRES

Au cours du premier semestre 2024, CFE n'a acquis ou cédé aucune action propre supplémentaire par rapport à fin décembre 2023.

Au 30 juin 2024, 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
2024	512.557	0	0	512.557

## 12. 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 ».

## 13. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le groupe CFE utilise des instruments financiers dérivés principalement afin de réduire les risques liés aux fluctuations défavorables des taux d'intérêts et des taux de change. La société ne détient ni n'émet d'instruments financiers à des fins de transactions. Cependant, les produits 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 transactions.

Au 30 juin 2024, les instruments financiers dérivés sont relatifs à la couverture du risque de taux d'intérêts sur les financements corporate de CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA ainsi qu'à la couverture des taux de change sur les activités opérationnelles du groupe.

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.

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

La variation de juste valeur liée aux instruments de couverture dans les fonds propres consolidés du groupe CFE concerne également ceux des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. Il s'agit principalement des instruments de couverture de type IRS des sociétés concessionnaires SeaMade et Rentel.

Au 30 juin 2024, les instruments financiers dérivés ont été estimés à leur juste valeur.

VALEUR COMPTABLE ET JUSTE VALEUR PAR CATEGORIES COMPTABLES

30 juin 2024 (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
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>986</b>	<b>141.484</b>	<b>142.470</b>		<b>142.470</b>
Prêts et créances financiers (1)	0	0	141.484	141.484	Niveau 2	141.484
Dérivés de taux	0	986	0	986	Niveau 2	986
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>914</b>	<b>446.041</b>	<b>446.956</b>		<b>446.956</b>
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	0	0	329.395	329.395	Niveau 2	329.395
Dérivés de taux	0	914	0	914	Niveau 2	914
Equivalents de trésorerie (2)	0	0	10.798	10.798	Niveau 1	10.798
Disponibilités (2)	0	0	105.848	105.848	Niveau 1	105.848
<b>Actif total</b>	<b>0</b>	<b>1.900</b>	<b>587.525</b>	<b>589.425</b>		<b>589.425</b>
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>192.224</b>	<b>192.224</b>		<b>191.260</b>
Dettes financières	0	0	192.224	192.224	Niveau 2	191.260
Dérivés de taux	0	0	0	0	Niveau 2	0
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>382.319</b>	<b>382.319</b>		<b>380.955</b>
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	0	0	318.364	318.364	Niveau 2	318.364
Dettes financières	0	0	63.955	63.955	Niveau 2	62.591
Dérivés de taux	0	0	0	0	Niveau 2	0
<b>Passif total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>574.453</b>	<b>574.453</b>		<b>572.215</b>
<b>31 décembre 2023</b> (milliers d'euros)	<b>AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés non qualifiés d'instruments de couverture</b>	<b>AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés qualifiés d'instruments de couverture</b>	<b>Actifs / passifs mesurés au coût amorti</b>	<b>Total de la valeur nette comptable</b>	<b>Mesure de la juste valeur par niveau</b>	<b>Juste valeur de la classe</b>
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>336</b>	<b>142.790</b>	<b>143.126</b>		<b>143.126</b>
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
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>2.657</b>	<b>467.672</b>	<b>470.329</b>		<b>470.329</b>
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
<b>Actif total</b>	<b>0</b>	<b>2.993</b>	<b>610.462</b>	<b>613.455</b>		<b>613.455</b>
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>190.965</b>	<b>191.090</b>		<b>205.549</b>
Dettes financières	0	0	190.965	190.965	Niveau 2	205.424
Dérivés de taux	0	125	0	125	Niveau 2	125
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>374.155</b>	<b>374.155</b>		<b>376.495</b>
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
<b>Passif total</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>565.120</b>	<b>565.245</b>		<b>582.044</b>

(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 passifs 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 emprunts à taux fixe : la juste valeur est déterminée sur base de modèles actualisant les flux futurs déterminés sur base des taux actuels du marché

## 14. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(milliers d'euros)	Juin 2024			Décembre 2023		
	Non-courant	Courant	Total	Non-courant	Courant	Total
Emprunts bancaires et autres dettes financières	51.735	42.938	94.673	42.519	37.679	80.198
Tirages sur lignes de crédit	103.000	9.997	112.997	112.492	0	112.492
Dettes de location	37.489	11.020	48.509	35.954	10.465	46.419
<b>Total de l'endettement financier long terme</b>	<b>192.224</b>	<b>63.955</b>	<b>256.179</b>	<b>190.965</b>	<b>48.144</b>	<b>239.109</b>
Dettes financières à court terme	0	0	0	0	8.250	8.250
Equivalents de trésorerie	0	(10.798)	(10.798)	0	(27.215)	(27.215)
Trésorerie	0	(105.848)	(105.848)	0	(126.877)	(126.877)
<b>Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités)</b>	<b>0</b>	<b>(116.646)</b>	<b>(116.646)</b>	<b>0</b>	<b>(145.842)</b>	<b>(145.842)</b>
<b>Total de l'endettement financier net</b>	<b>192.224</b>	<b>(52.691)</b>	<b>139.533</b>	<b>190.965</b>	<b>(97.698)</b>	<b>93.267</b>
<b>Instruments dérivés de couverture de taux</b>	<b>(986)</b>	<b>(222)</b>	<b>(1.208)</b>	<b>(211)</b>	<b>0</b>	<b>(211)</b>

Les emprunts bancaires et autres dettes financières s'élèvent à 94.673 milliers d'euros à fin juin 2024 et concernent essentiellement les emprunts bancaires à moyen terme du segment promotion immobilière et alloués au financement de certains projets, les billets de trésorerie à plus d'un an émis par CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA ainsi que le financement des nouveaux sièges de Van Laere NV et VMA NV.

Les dettes de location s'élèvent à 48.509 milliers d'euros à fin juin 2024 et correspondent aux contrats qui répondent aux critères du champ d'application de la norme IFRS 16 *Contrats de location*.

Il n'y a plus de dettes financières à court terme (0 milliers d'euros) à fin juin 2024.

La variation des dettes financières s'explique principalement par :

- les emprunts octroyés (23.739 milliers d'euros) ; ceux-ci concernent principalement l'augmentation des tirages sur les lignes de crédits bancaires confirmées de CFE SA (5 millions d'euros), des nouveaux prêts au niveau du segment Promotion Immobilière (13 millions d'euros) et des nouveaux leasings (5 millions d'euros) au niveau du segment Multitechnique (Mobix et Mobix Engetec);
- les remboursements d'emprunts (22.068 milliers d'euros) ; ceux-ci concernent principalement la diminution des tirages sur les lignes de crédit bancaires confirmées de BPI Real Estate Belgium SA (4.500 milliers d'euros), les remboursements de billets de trésorerie de BPI Real Estate Belgium SA venus à échéance au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (6.250 milliers d'euros) ainsi que les remboursements des dettes de locations (9.531 milliers d'euros).

## 14.2. LIGNES DE CRÉDIT ET PRÊTS À TERME BANCAIRES

CFE SA dispose au 30 juin 2024 de lignes de crédit bancaire à long terme confirmées de 180 millions d'euros, utilisées à hauteur de 95 millions d'euros au 30 juin 2024 (90 millions d'euros au 31 décembre 2023). 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 30 juin 2024. Afin de limiter le risque de taux d'intérêts, des contrats de couverture de taux ont été mis en place, pour un montant notionnel de 70 millions d'euros ; la juste valeur de ces instruments dérivés s'élève à (969) milliers d'euros. Au 30 juin 2024, le montant tiré sur les lignes de crédits est couvert à hauteur de 70 millions d'euros.

BPI Real Estate Belgium SA et sa filiale BPI Real Estate Luxembourg SA disposent au 30 juin 2024 de lignes de crédit bancaire confirmées de 60 millions d'euros, utilisées à hauteur de 18 millions d'euros au 30 juin 2024 (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 30 juin 2024 à hauteur de 10,25 millions d'euros (16,5 millions d'euros au 31 décembre 2023). Afin de limiter le risque de taux d'intérêts, des contrats de couverture de taux ont été mis en place, pour un montant notionnel de 32,4 millions d'euros ; la juste valeur de ces instruments dérivés s'élève à (239) milliers d'euros.

## 14.3. 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. Ces covenants sont intégralement respectés au 30 juin 2024.

## 15. AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS

Le total des engagements donnés autres que des sûretés réelles pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 30 juin 2024 s'élève à 330.437 milliers d'euros (décembre 2023 : 357.628 milliers d'euros). Les engagements donnés se décomposent par nature comme suit :

(milliers d'euros)	Juin 2024	Décembre 2023
Bonne exécution et performance bonds (a)	252.165	263.051
Soumissions (b)	0	0
Retenues de garanties (c)	0	1.749
Autres engagements donnés (d)	78.272	92.828
<b>Total des autres engagements donnés</b>	<b>330.437</b>	<b>357.628</b>

(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 rubrique 'Autres engagements donnés' est principalement liée aux hypothèques accordées dans le cadre des financements de projets du segment Promotion Immobilière (principalement Pourpelt, Herrenberg et Mimosa).

## 16. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS

Le total des engagements reçus pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 30 juin 2024 s'élève à 54.774 milliers d'euros (décembre 2023 : 48.589 milliers d'euros) et se décompose par nature comme suit :

(milliers d'euros)	Juin 2024	Décembre 2023
Bonne exécution et performance bonds	48.791	43.175
Autres engagements reçus	5.983	5.414
<b>Total des autres engagements reçus</b>	<b>54.774</b>	<b>48.589</b>

## 17. 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.

## 18. PARTIES LIÉES

Ackermans & van Haaren (AvH) détient 15.725.684 actions de CFE au 30 juin 2024, étant par conséquent l'actionnaire principal de CFE, à hauteur de 62,12% (aucun changement par rapport au 31 décembre 2023).

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 188 milliers d'euros pour le premier semestre 2024, contre 175 milliers d'euros au premier semestre 2023.

Au 30 juin 2024, 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 30 juin 2024, 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 ;
- un prêt accordé à un membre du Comité exécutif ;
- des transactions dans le cadre des plans d'intéressement à long terme (nous référons à la note 11 « Informations relatives aux plans d'options sur actions propres »).

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 le premier semestre 2024, il n'y a pas eu de variations significatives dans la nature des transactions avec les parties liées par rapport au 31 décembre 2023.

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 :

(milliers d'euros)	Juin 2024	Décembre 2023
<b>Actifs vers les parties liées</b>	<b>167.070</b>	<b>166.699</b>
Actifs financiers non courants	141.430	143.955
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	18.204	15.874
Autres actifs courants	7.436	6.870
<b>Passifs vers les parties liées</b>	<b>5.945</b>	<b>15.154</b>
Autres passifs non courants	5.867	14.936
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	79	218

(milliers d'euros)	Jun 2024	Jun 2023
<b>Charges et produits envers les parties liées</b>	<b>42.265</b>	<b>24.996</b>
Chiffre d'affaires et produits des activités annexes	38.354	21.250
Achats et autres charges opérationnelles	(160)	(199)
Charges et produits financiers	4.071	3.945

La diminution des autres passifs non courants inclut les variations des comptes courants dans le segment Promotion Immobilière (Gravity : -6,3 millions d'euros et MI : -2,7 millions d'euros).

L'augmentation du chiffre d'affaires et des produits des activités annexes envers les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence est principalement liée aux projets polonais Chmielna et Cavallia développés en co-promotion.

## 19. 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 30 juin 2024.

## 20. IMPACT DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les activités du groupe CFE se réalisent essentiellement dans la zone euro et en Pologne. L'impact résultant de la conversion des états financiers des entités dont la monnaie fonctionnelle est le zloty est repris dans l'état consolidé du résultat global sous la rubrique « Ecart de change résultant de la conversion » et intégré dans le poste « Ecart de change » qui présente les écarts de conversions cumulés dans les capitaux propres du groupe CFE.

## 21. SAISONNALITÉ DE L'ACTIVITÉ

L'activité de construction est saisonnière et influencée par les conditions climatiques hivernales.

Le niveau du chiffre d'affaires et celui des résultats du premier semestre ne peuvent pas être extrapolés sur l'ensemble de l'exercice. La saisonnalité de l'activité se traduit par une consommation de la trésorerie d'exploitation au cours du premier semestre.

L'impact des facteurs saisonniers n'a fait l'objet d'aucune correction sur les états financiers semestriels du groupe.

Les produits et charges des activités que le groupe perçoit ou supporte de façon saisonnière, cyclique ou occasionnelle sont pris en compte selon des règles identiques à celles retenues pour la clôture annuelle. Ils ne sont ni anticipés, ni différés à la date de l'arrêté intermédiaire.

# 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 consolidé et de l'état consolidé de la situation financière :

Endettement financier net Au 30 juin 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	40.000	0	0	0	(40.000)	0
+ Dettes financières non courantes	43.747	26.191	19.641	102.645	0	192.224
+ Dettes financières courantes	22.411	5.962	5.212	30.370	0	63.955
+ Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif (*)	29.009	13.349	13.192	190.002	(245.552)	0
<b>Dettes financières</b>	<b>135.167</b>	<b>45.502</b>	<b>38.045</b>	<b>323.017</b>	<b>(285.552)</b>	<b>256.179</b>
- Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	0	0	0	(40.000)	40.000	0
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7.507)	(4.053)	(62.048)	(43.038)	0	(116.646)
- Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif (*)	(875)	(50.436)	(167.701)	(26.540)	245.552	0
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(8.382)</b>	<b>(54.489)</b>	<b>(229.749)</b>	<b>(109.578)</b>	<b>285.552</b>	<b>(116.646)</b>
<b>Endettement financier net</b>	<b>126.785</b>	<b>(8.987)</b>	<b>(191.704)</b>	<b>213.439</b>	<b>0</b>	<b>139.533</b>

Endettement financier net Au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	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
<b>Dettes financières</b>	<b>122.200</b>	<b>46.275</b>	<b>37.157</b>	<b>337.739</b>	<b>(296.012)</b>	<b>247.359</b>
- 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
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(22.139)</b>	<b>(45.778)</b>	<b>(246.026)</b>	<b>(136.161)</b>	<b>296.012</b>	<b>(154.092)</b>
<b>Endettement financier net</b>	<b>100.061</b>	<b>497</b>	<b>(208.869)</b>	<b>201.578</b>	<b>0</b>	<b>93.267</b>

(\*) 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 (milliers d'euros)	Jun 2024	Décembre 2023
Stocks	187.603	161.844
+ Créances commerciales et autres d'exploitation	329.395	313.580
+ Contrats de construction – actifs	69.882	68.411
+ Autres actifs courants non opérationnels	8.387	5.637
- Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	(318.364)	(317.761)
- Passifs d'impôt exigible	(12.393)	(9.358)
- Contrats de construction – passifs	(216.531)	(201.618)
- Autres passifs courants non opérationnels	(59.203)	(71.604)
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>(11.224)</b>	<b>(50.869)</b>

<b>EBITDA</b> (milliers d'euros)	<b>Juin 2024</b>	<b>Juin 2023</b>
<b>Résultat opérationnel sur activité</b>	<b>10.767</b>	<b>10.026</b>
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles	10.968	10.018
<b>EBITDA consolidé</b>	<b>21.735</b>	<b>20.044</b>

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

<b>Encours immobilier</b> (milliers d'euros)	<b>Juin 2024</b>	<b>Décembre 2023</b>
Fonds propres segment promotion immobilière	153.357	159.141
Endettement financier net segment promotion immobilière	126.785	100.061
<b>Encours immobilier</b>	<b>280.142</b>	<b>259.202</b>

# DÉCLARATION PORTANT SUR L'IMAGE FIDÈLE DONNÉE PAR LES ÉTATS FINANCIERS

(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,

- 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;
- 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	Raymund Trost
	*Agissant au nom d'une SRL	*Agissant au nom d'une SRL
Fonction :	CFO	CEO et Président du Comité Exécutif

Date : 26 août 2024

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ

Identité de la société :	Compagnie d'Entreprises CFE
Siège :	Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse 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 <sup>er</sup> 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

## Rapport du commissaire sur l'examen limité de l'information financière consolidée intérimaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2024

### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé de la situation financière de Compagnie d'Entreprises CFE SA arrêté au 30 juin 2024 ainsi que du compte de résultats consolidé, de l'état consolidé du résultat global, de l'état consolidé des variations des capitaux propres et du tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives («l'information financière consolidée intérimaire résumée»). Le conseil d'administration de la Société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intérimaire résumée conformément à l'IAS 34 «Information financière intermédiaire» telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intérimaire résumée sur la base de notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 «Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intérimaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2024 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 «Information financière intermédiaire» telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Diegem, le 28 août 2024

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
représentée par

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

