



# COMMUNIQUE DE PRESSE

Sous embargo jusqu'au  
Mardi 27 février 2024 – 7h00 CET  
information réglementée

## Résultats de l'exercice 2023



## Résultats de l'exercice 2023

- Résultat opérationnel de 33 millions d'euros en dépit du contexte macroéconomique perturbé**
- Rendement des fonds propres<sup>1</sup> (ROE) de 10,1%**
- Fonds propres en hausse à 237 millions d'euros (225 millions d'euros fin 2022)**
- Endettement maîtrisé malgré l'acquisition du projet Kronos au Luxembourg, la plus grande acquisition immobilière dans l'histoire de CFE**
- CFE reconnue pour la deuxième année consécutive comme une des meilleures entreprises du secteur en matière de ESG par Sustainalytics**
- CFE certifiée « Top Employer 2024 »**
- Dividende proposé inchangé par rapport à 2022 à 0,40 euro par action, soit un rendement brut de 5,24 %<sup>2</sup>**

### 1. Chiffres clés 2023

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	2023	2022	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.248,5</b>	1.167,2	+7,0%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b> En % du chiffre d'affaires	<b>49,5</b> 4,0%	63,1 5,4%	-21,6%
<b>Résultat opérationnel (EBIT)<sup>1</sup></b> En % du chiffre d'affaires	<b>33,0</b> 2,6%	51,0 4,4%	-35,3%
<b>Résultat net part du groupe des activités poursuivies</b> En % du chiffre d'affaires	<b>22,8</b> 1,8%	38,4 3,3%	-40,6%
<b>Résultat net part du groupe par action des activités poursuivies (en euros)</b>	<b>0,91</b>	1,53	-40,5%

(millions d'euros)	Décembre 2023	Décembre 2022	Variation
<b>Capitaux propres – part du groupe</b>	<b>236,8</b>	224,7	+5,4%
<b>Endettement financier net<sup>1</sup></b>	<b>93,3</b>	48,9	+90,8%
<b>Carnet de commandes<sup>1</sup></b>	<b>1.268,6</b>	1.715,1	-26,0%

<sup>1</sup> Les définitions sont reprises dans la section « Etats financiers » du rapport annuel.

<sup>2</sup> Montant du dividende distribué (hors actions propres) divisé par la capitalisation boursière au 31 décembre 2023.

*Raymund Trost, CEO de CFE, a déclaré :*

**Nous avons enregistré des résultats contrastés en 2023 dans un marché très difficile.** Notre résultat opérationnel est inférieur à celui de l'année dernière mais reste solide, tandis que notre taux d'endettement reste faible, malgré des investissements importants pour notre croissance future, tels que le projet Kronos.

**Notre modèle multidisciplinaire a prouvé sa résistance.** Il nous permet d'offrir à nos clients des solutions intégrées uniques pour la transition 'net zéro' en combinant efficacement nos différentes activités, tout en améliorant progressivement notre performance opérationnelle, encore affectée en 2023 par quelques projets difficiles, les avantages de nos programmes d'excellence opérationnelle et de notre approche sélective de la gestion des risques n'ayant pas encore été pleinement exploités.

**En 2023, nous avons livré des projets phares sur nos trois marchés principaux** à savoir les bâtiments durables, les industries intelligentes et les infrastructures de demain pour l'énergie et la mobilité. Les nombreux bâtiments hautement durables que nous avons réalisés, tels que notre nouveau siège social Wood Hub et récemment le bâtiment ZIN in No(o)rd qui est le plus grand bâtiment basé sur le principe circulaire de son genre au Benelux, démontrent comment nous portons l'ambition de mener et de réunir le meilleur de ce que nous avons à offrir : des matériaux biosourcés, des techniques circulaires et de rénovation, et notre technologie de construction intelligente VMANGER.

**Notre segment Promotion Immobilière a maintenu des résultats positifs avec un rendement des capitaux propres proches de 10%** malgré le ralentissement important du marché, et se concentrera plus que jamais sur les projets qui évitent les procédures complexes d'obtention de permis.

**Notre segment Multitechnique est bien positionné avec des évolutions positives fortes** dans la transition net-zéro et l'industrie de l'automatisation numérique, mais a été significativement impacté par des problèmes opérationnels sur deux grands projets qui ont éclipsé des résultats par ailleurs solides.

**Notre segment Construction & Rénovation a connu des niveaux d'activité élevés** et une trésorerie exceptionnelle, avec des marges d'exploitation affectées par un certain nombre de projets compliqués et la faillite de certains clients et sous-traitants.

**Notre segment Investments a engrangé des résultats record en 2023** grâce à des conditions météorologiques favorables dans les parcs éoliens et à la confirmation du potentiel de nos activités à Deep C au Vietnam.

**CFE va de l'avant en toute confiance.** Nous avons été reconnus comme la meilleure entreprise ESG pour la deuxième année consécutive. Nous avons pu augmenter notre chiffre d'affaires aligné sur la Taxonomie de 13,56% à 20,03% et nous avons obtenu la certification Top Employer, ce qui démontre notre engagement à attirer les bons talents et à développer la bonne culture qui nous aidera à réaliser notre objectif *Changing for Good*.

Grâce à notre situation financière saine et à notre confiance dans les perspectives commerciales du groupe, j'ai le plaisir d'annoncer que notre conseil d'administration proposera à nos actionnaires un dividende stable de 0,40 euro par action.

## **2. Exposé général**

Le chiffre d'affaires s'élève à 1.248,5 millions d'euros, en progression de 7 % par rapport à celui de l'exercice précédent. La hausse de l'activité s'observe principalement en Construction & Rénovation.

Le résultat opérationnel s'établit à 33 millions d'euros. Il représente 2,6 % du chiffre d'affaires. Il s'inscrit en baisse par rapport à 2022 en raison d'un environnement économique défavorable et de l'impact négatif d'un nombre limité de chantiers difficiles. La situation est contrastée au niveau des segments : alors que la Promotion immobilière et les Investissements génèrent un résultat opérationnel élevé, celui de la Construction & Rénovation et du Multitechnique est en repli.

Le résultat net part du groupe s'élève à 22,8 millions d'euros.

Les fonds propres – part du groupe s'établissent à 236,8 millions d'euros au 31 décembre 2023, en hausse de 5,4%.

L'endettement financier net augmente de 44,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022. Le taux d'endettement ressort à 28%, soit un niveau nettement inférieur à la moyenne historique de ces dernières années. Si on isole l'injection de CFE dans le projet Kronos, l'endettement financier net a baissé de 20 millions d'euros en 2023.

CFE SA, la maison mère du groupe et ses filiales BPI Real Estate Belgium et BPI Real Estate Luxembourg, disposent ensemble de 230 millions d'euros de lignes de crédit confirmées dont 117,5 millions d'euros sont disponibles au 31 décembre 2023. L'ensemble des covenants bancaires sont respectés.

Le carnet de commandes, qui s'élève à 1,27 milliard d'euros, affiche un recul de 26% en 2023. Une plus grande sélectivité dans la prise de commandes en Belgique et un contexte macroéconomique perturbé en Belgique et au Luxembourg expliquent cette évolution.

### **3. Analyse des secteurs d'activité**

#### **Promotion Immobilière**

##### CHIFFRES CLÉS

<b>Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variation</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>157,7</b>	85,4	<b>+84,7%</b>
<b>Résultat opérationnel (EBIT) (*)</b>	<b>17,4</b>	17,6	<b>-1,0%</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>11,7</b>	14,4	<b>-19,0%</b>
<b>Endettement financier net (*)</b>	<b>100,1</b>	84,5	<b>18,5%</b>

(\*) Les définitions sont reprises dans la section « Etats financiers » du rapport annuel.

##### EVOLUTION DE L'ENCOURS IMMOBILIER (\*)

##### VENTILATION SUIVANT LE STADE DE DÉVELOPPEMENT DU PROJET

<b>(millions d'euros)</b>	<b>Décembre 2023</b>	<b>Décembre 2022</b>
Projets construits non vendus	0	0
Projets en cours de construction	55	52
Projets à l'étude	204	151
<b>Total de l'encours</b>	<b>259</b>	<b>203</b>

##### VENTILATION PAR PAYS

<b>(millions d'euros)</b>	<b>Décembre 2023</b>	<b>Décembre 2022</b>
Belgique	66	108
Grand-Duché de Luxembourg	105	27
Pologne	88	68
<b>Total de l'encours</b>	<b>259</b>	<b>203</b>

(\*) Les définitions sont reprises dans la section « Etats financiers » du rapport annuel.

L'encours immobilier ressort à 259 millions d'euros au 31 décembre 2023, en hausse de 27,6% par rapport à fin décembre 2022. La valeur de vente des projets en cours de développement (en quote-part BPI Real Estate) est estimée à 1,79 milliard d'euros, soit 453.000 m<sup>2</sup> dont 111.000 m<sup>2</sup> en construction.

##### Acquisitions

Le 8 décembre 2023, BPI a acquis, en partenariat, le complexe immobilier Kronos, siège historique de BGL BNP Paribas. Situé à l'entrée du plateau du Kirchberg au Luxembourg, le site d'une

superficie de 3,23 hectares permet le développement d'une surface constructible de minimum 55.700 m<sup>2</sup>.

BPI Real Estate a injecté 64 millions d'euros dans le projet lors de l'acquisition. Elle détient une participation de 57,45%.

BGL BNP Paribas continuera à occuper le bâtiment Kronos jusqu'à son déménagement vers ses nouveaux bureaux, situés à quelques centaines de mètres du site actuel. Le déménagement est programmé pour le second semestre 2025. BPI Real Estate mettra à profit cette période pour lancer un concours d'architecture, introduire et obtenir les autorisations de bâtir.

L'îlot sera ensuite redéveloppé, en veillant à préserver et valoriser le parc existant, véritable poumon vert du quartier. KPMG Luxembourg y installera son nouveau siège social et y occupera 31.000 m<sup>2</sup> ( bail de 12 ans), tandis que le solde des surfaces (24.658 m<sup>2</sup>) sera à usage mixte. Développé en build-to-suit, le nouveau siège social de KPMG Luxembourg sera parfaitement adapté aux nouveaux modes évolutifs et collaboratifs du travail. Il offrira un environnement de travail exceptionnel, exemplaire en termes de performances environnementales. La structure porteuse du bâtiment sera en bois, ce qui en fera l'un des plus grands immeubles en bois du pays. La construction devrait démarrer au début de 2026.

En fin d'exercice, BPI Real Estate a sécurisé l'acquisition d'un terrain de 3 hectares idéalement situé dans le quartier historique de la ville de Gdańsk, en Pologne. Cette position foncière sera redéveloppée en un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant plus de 700 appartements haut de gamme. Cet investissement stratégique marque un renforcement significatif de la présence de BPI Real Estate dans la région de Tri-City, sur la côte baltique polonaise, introduisant un produit de qualité supérieure, doté d'ambitions architecturales remarquables et d'un engagement fort envers la durabilité. Le début de la construction est attendu pour 2026.

#### Projets en phase d'étude.

A Bruxelles, le permis du projet Move'Hub (54.000 m<sup>2</sup> dont 38.000 m<sup>2</sup> de bureaux) est actuellement à l'instruction. Il devrait être obtenu en 2024.

Les permis des projets Brouck'R (38.000 m<sup>2</sup>), Key West (63.000 m<sup>2</sup>), Uni'Vert (9.000 m<sup>2</sup>) et EQ/Arlon 53 (19.000 m<sup>2</sup>) ont été obtenus en 2023. Les trois premiers font cependant l'objet de recours en annulation devant le Conseil d'Etat.

A Arlon, BPI Real Estate a introduit une demande de permis unique pour son projet Clarisse qui totalise 60 unités résidentielles (6.350 m<sup>2</sup>).

Au Grand-Duché du Luxembourg, BPI Real Estate a obtenu le permis de bâtir du projet mixte 'Roots' à Belval (20.000 m<sup>2</sup>).

Lancement de la construction et de la commercialisation de nouveaux projets.

La construction des 10.000 m<sup>2</sup> du projet résidentiel John Martin's à Anvers a démarré au second semestre 2023. BPI Real Estate et son partenaire ont conclu un accord avec ION Residential Platform NV pour la vente en bloc de ce projet à la réception provisoire de l'immeuble, planifiée pour mi-2025. Cet accord confirme l'intérêt des investisseurs institutionnels pour des projets résidentiels à mettre en location afin de répondre à une demande du marché dans un contexte de hausse des taux hypothécaires.

Au Luxembourg, BPI Real Estate a lancé en fin d'année la construction et la commercialisation du projet résidentiel Mimosa (2.000 m<sup>2</sup> situé le long de la route d'Arlon à Luxembourg) et de la dernière phase du projet Domaine des Vignes à Mertert (7.000 m<sup>2</sup>). La pré-commercialisation démarre en mode mineur. Les mesures gouvernementales qui sont attendues en 2024 devraient redynamiser un marché immobilier résidentiel neuf qui est quasiment à l'arrêt depuis l'été 2022.

En Pologne, à Poznan, la construction et la commercialisation des trois premières phases du projet Cavallia a démarré en 2023, soit au total 269 appartements (24.800 m<sup>2</sup>). Le rythme de ventes est soutenu.

Programmes résidentiels en cours

En Belgique, les 140 appartements du projet Serenity Valley (Auderghem) ont été livrés fin décembre. Le succès commercial fut au rendez-vous : tous les appartements ont trouvé preneurs.

Cinq autres projets résidentiels sont en cours de construction et de commercialisation :

- Tervuren Square situé à Woluwe-Saint-Pierre (12.000 m<sup>2</sup>)
- Arboreto situé à Tervuren (7.000 m<sup>2</sup>)
- Pure situé à Auderghem (5.000 m<sup>2</sup>)
- Bavière Bloc D situé à Liège (19.000 m<sup>2</sup>)
- Park situé sur le site d'Erasmus Garden à Anderlecht (9.000 m<sup>2</sup>)

Ces projets seront livrés entre le deuxième trimestre 2024 et le premier trimestre 2025 et présentent globalement des rythmes de ventes satisfaisants même si ceux-ci restent inférieurs à ceux qui prévalaient avant 2022.

Au Luxembourg, BPI Real Estate a livré trois projets importants : Gravity à Differdange, la troisième phase de Livingstone (route d'Esch à Luxembourg) ainsi que la deuxième phase du Domaine des Vignes à Mertert. Ces trois projets étaient entièrement vendus bien avant la fin des travaux. La

troisième phase du projet Mertert sera réceptionnée au premier semestre 2024. Cette phase affiche un taux de commercialisation qui dépasse les 90%.

En Pologne, BPI Real Estate poursuit la construction des projets Bernardovo (13.000 m<sup>2</sup>) situé dans la région de Gdańsk, Panoramiqa (20.000 m<sup>2</sup>) à Poznań, Czysta (10.000 m<sup>2</sup>) à Wrocław et Chmielna (17.000 m<sup>2</sup>) situé au cœur de Varsovie. Les trois premiers seront livrés en 2024. Contrairement à la situation en Belgique et au Luxembourg, le marché immobilier polonais est à nouveau très dynamique, ce qui se traduit par un niveau de pré-ventes très satisfaisant. Concernant le projet Chmielna, BPI Real Estate a cédé 50% de sa participation à la Compagnie du Bois Sauvage. Ce partenariat illustre parfaitement l'attractivité et les opportunités du marché immobilier polonais.

#### Vente en bloc - Wood Hub

Le 22 décembre 2023, BPI Real Estate a cédé à Ethias l'immeuble Wood Hub (7.300 m<sup>2</sup>) situé à Auderghem. Cet immeuble entièrement loué qui regroupe les équipes de CFE, de BPI Real Estate, de Wood Shapers et de BPC Groupe ainsi que des locataires tiers est une référence en matière de durabilité (*BREAAM Outstanding*) et de bien-être pour ses occupants (*WELL Platinum*). Ce n'est donc pas un hasard s'il a obtenu le titre de « Projet de l'Année » lors de la cérémonie du « *Belgian Proptech Awards* ».

#### FONDS PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER NET

Les fonds propres consolidés de BPI Real Estate ressortent à 159,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit une hausse de 40,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022. Dans le cadre du financement de l'acquisition du projet Kronos, et convaincu du potentiel à moyen et long terme de sa filiale de promotion immobilière, CFE a procédé à une augmentation de capital de 30 millions d'euros en décembre 2023.

Par ailleurs, CFE a doublé son prêt subordonné vis-à-vis de BPI Real Estate : celui-ci est passé de 20 à 40 millions d'euros.

L'endettement financier net s'élève à 100,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, en ce compris les 40 millions d'euros de prêts subordonnés.

#### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ET RÉSULTAT NET

Le résultat opérationnel et le résultat net s'établissent à respectivement 17,4 millions d'euros et 11,7 millions d'euros. Les principaux contributeurs au résultat sont les projets luxembourgeois et belges livrés en 2023 ainsi que la plus-value de cession de 50% du projet Chmielna.

Si on appliquait aux projets polonais les mêmes règles comptables que celles imposées 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.

## Multitechnique

### CHIFFRES CLÉS

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	2023	2022	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>338,0</b>	338,8	-0,3%
<b>Résultat opérationnel (EBIT) (*)</b>	<b>-4,3</b>	11,3	-138,0%
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>-6,3</b>	6,9	-190,9%
<b>Excédent financier net (*)</b>	<b>-0,5</b>	-1,0	-50,0%
<b>Carnet de commandes (*)</b>	<b>266,5</b>	368,9	-27,8%

(\*) Les définitions sont reprises dans la section « Etats financiers » du rapport annuel.

### CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	2023	2022	Variation
VMA	252,8	225,8	+12,0%
MOBIX	85,3	113,6	-24,9%
Eliminations intra segment	-0,1	-0,6	n.s.
<b>Total Multitechnique</b>	<b>338,0</b>	<b>338,8</b>	<b>-0,3%</b>

VMA a réalisé en 2023 un chiffre d'affaires de 252,8 millions d'euros, en hausse de 12% par rapport à 2022.

Malgré un planning extrêmement tendu, les espaces de bureaux du projet ZIN ont été réceptionnés le 2 février 2024, à la satisfaction du client. Ceux-ci seront occupés par l'administration flamande (« VO ») qui a rebaptisé l'immeuble qui porte désormais le nom de « Marie-Elisabeth Belpaire ». Ce chantier qui a mobilisé d'importantes ressources tant humaines que financières va se poursuivre jusqu'à la fin 2024 (achèvement des appartements et de l'hôtel). Parmi les autres grands projets en exécution chez VMA, les plus importants sont ceux du Grand Hôpital de Charleroi et de ING/Marnix qui progressent de manière satisfaisante.

Les activités de Maintenance poursuivent leur croissance : le cap des 25 millions d'euros de chiffre d'affaires a été franchi pour la première fois en 2023. Cette tendance devrait se poursuivre dans les années à venir.

La Business Unit « *Automotive* » a également enregistré une activité soutenue, portée par des projets importants en Allemagne pour VW et au Royaume-Uni pour JLR.

Le chiffre d'affaires chez MOBIX baisse de 24,9% par rapport à 2022. Cette baisse s'explique par une contraction importante du budget d'Infrabel consacré à l'activité de pose de voies et de caténaires. Celle-ci se traduit par une diminution du volume des nouvelles adjudications mais également par une réduction des ordres de service qui découlent des contrats cadres en place. Le principal projet en exécution chez MOBIX est l'installation des systèmes d'arrêt automatique des trains pour Infrabel (projet ETCS II).

### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel ressort à -4,3 millions d'euros.

VMA a dégagé une perte en 2023 qui est intégralement imputable au projet ZIN. Des négociations sont en cours avec le client pour traiter les différents sujets ouverts, tant pour les lots de VMA que pour ceux exécutés par les entreprises de construction, BPC Groupe et Van Laere. Les autres projets de VMA dégagent globalement des marges satisfaisantes.

Le résultat opérationnel de MOBIX a été négativement impacté par le faible niveau d'activité en pose de voies et de caténaires et par la dégradation de la marge opérationnelle de la phase de modernisation du projet LuWa qui se finalise au premier semestre 2024.

### CARNET DE COMMANDES

(millions d'euros)	Décembre 2023	Décembre 2022	Variation
VMA	163,2	244,9	-33,4%
MOBIX	103,3	124,0	-16,7%
<b>Total Multitechnique</b>	<b>266,5</b>	<b>368,9</b>	<b>-27,8%</b>

Le carnet de commandes de VMA s'établit à 163,2 millions d'euros au 31 décembre 2023. Un nombre important de projets sont à l'étude et devraient se concrétiser en 2024, mais la mise au point des dossiers avant finalisation prend plus de temps que par le passé, vu le contexte économique.

La réduction du volume des nouvelles adjudications lancées par Infrabel en 2023 a un impact négatif sur la prise de commandes de MOBIX. Le carnet de commandes ressort à 103,3 millions d'euros au 31 décembre 2023. MOBIX poursuit sa politique de diversification de ses activités : plusieurs contrats cadres ont été remportés par la Business Unit « Utilities » qui entreront en carnet au premier trimestre 2024. MOBIX s'attèle également à diversifier sa base de clients et de réduire sa dépendance vis-à-vis d'Infrabel vu les investissements importants dans les infrastructures liées à la transition énergétique dans les années à venir.

### Nouveau CEO chez VMA

Guy Wynendaele partira à la pension en 2024 après avoir occupé la fonction de CEO de VMA depuis 2003. C'est Peter Matton qui lui a succédé dans ce rôle, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Il devient également membre du Comité Exécutif de CFE. Peter a rejoint VMA après avoir été COO chez Dyka. Il a précédemment dirigé la Business Unit « Industrie » chez Equans et occupé différents postes de direction notamment chez ABB et Norgren.

## Construction & Rénovation

### CHIFFRES CLÉS

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	2023	2022	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>872,6</b>	798,7	+9,3%
Résultat opérationnel (EBIT) (*)	-0,2	15,0	-101,5%
Résultat net – part du groupe	-0,1	9,0	-100,8%
Excédent financier net (*)	208,9	180,6	15,7%
<b>Carnet de commandes (*)</b>	<b>983,2</b>	1.264,1	-22,2%

(\*) Les définitions sont reprises dans la section « Etats financiers » du rapport annuel.

### CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	2023	2022	Variation
Belgique	622,3	513,7	+21,1%
Luxembourg	91,2	145,2	-37,2%
Pologne	139,7	140,0	-0,2%
Autres	19,7	0,7	n.s.
Eliminations intra segment	-0,3	-0,9	-66,7%
<b>Total Construction &amp; rénovation</b>	<b>872,6</b>	<b>798,7</b>	<b>+9,3%</b>

Le chiffre d'affaires s'élève à 872,6 millions d'euros, en hausse de 9,3% par rapport à celui de 2022.

L'activité a été particulièrement soutenue à Bruxelles. Le projet le plus important reste, comme pour VMA, le projet ZIN. Cet immeuble vient s'ajouter au portefeuille de bâtiments durables construits par CFE. Sur le site de Tour & Taxi, CFE, au travers de sa filiale MBG, construit plusieurs immeubles résidentiels totalisant environ 350 appartements (Parklane II). Dans le même quartier, les travaux de rénovation lourde du futur musée Kanal-Centre Pompidou montent en puissance. En Wallonie, BPC Groupe finalise la première des trois phases du chantier du SHAPE ainsi que la construction du nouveau palais de justice de Namur.

En Flandre, plusieurs grands projets sont en cours de construction, tels que le Blok 21/24 Nieuw Zuid à Anvers, le campus Howest à Bruges et l'immeuble de bureaux Meadow à Nossegem.

Au Luxembourg, CLE a finalisé plusieurs chantiers résidentiels pour BPI Real Estate et démarre celui pour le nouveau siège de la Croix-Rouge. Les conditions de marché actuelles se traduisent par une baisse d'activité depuis l'été.

En Pologne, outre les sept chantiers en cours pour BPI Real Estate, CFE réalise plusieurs projets industriels et de plateformes logistiques.

En Allemagne, le premier projet en cours de construction (centre logistique) est en voie d'achèvement. Il sera livré durant le premier trimestre 2024.

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel ressort à -0,2 millions d'euros, par rapport à 15 millions d'euros en 2022. En dépit des excellents résultats dégagés par MBG, la division Construction & Rénovation Belgique affiche une perte opérationnelle en 2023. Celle-ci s'explique notamment par les difficultés opérationnelles sur un chantier en Wallonie (le projet SHAPE) combinées à la faillite d'un client et de plusieurs sous-traitants.

A l'inverse, les filiales polonaise et luxembourgeoise contribuent positivement au résultat opérationnel du segment.

## CARNET DE COMMANDES

(millions d'euros)	Décembre 2023	Décembre 2022	Variation
Belgique	712,7	1.013,1	-29,7%
Luxembourg	78,3	94,2	-16,9%
Pologne	190,2	137,0	38,9%
Autres	2,0	19,8	-89,7%
<b>Total Construction &amp; rénovation</b>	<b>983,2</b>	<b>1.264,1</b>	<b>-22,2%</b>

Le carnet de commandes ressort à 0,98 milliard d'euros (1,26 milliard au 31 décembre 2022).

En Belgique, la prise de commandes a été soutenue en Flandre. Elle a, par contre, été nettement plus modeste à Bruxelles et en Wallonie, traduisant une plus grande sélectivité dans les affaires suivies et un retard dans le lancement effectif des projets par nos clients.

Au Luxembourg, le volume des nouveaux projets mis en adjudication s'est fortement contracté, tant pour les clients privés que publics.

En Pologne, CFE a obtenu plusieurs commandes importantes pour des projets résidentiels et des centres commerciaux.

Parmi les contrats remportés en 2023, les plus significatifs sont :

- la réalisation de deux lots du craqueur d'éthane « Project One » d'INEOS. Les travaux qui avaient été suspendus suite à l'annulation du permis d'urbanisme ont redémarré début janvier 2024 ;
- la réalisation d'une galerie commerciale dans le Sud de la Pologne ;
- la rénovation de l'école américaine de Varsovie ;
- la construction d'une nouvelle phase du projet résidentiel de très haut standing « Marina Royale » situé à Darlowo, sur la mer baltique ;
- la réalisation en entreprise générale du nouveau siège de la Croix-Rouge luxembourgeoise ;
- la réalisation du complexe de bureaux « Airport Business Center » situé à Diegem ;
- la construction d'un immeuble résidentiel à Uccle (Emerald Garden).

### EXCEDENT FINANCIER NET

L'excédent financier net ressort à 208,9 millions d'euros, en hausse de 15,7% par rapport au 31 décembre 2022.

L'amélioration du besoin en fonds de roulement explique en grande partie cette évolution positive.

## Investissements & Holding

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	2023	2022	Variation
<b>Chiffre d'affaires hors éliminations inter segments</b>	<b>2,3</b>	5,4	-57,9%
<b>Éliminations inter segments</b>	<b>-122,1</b>	-61,0	n.s.
<b>Chiffre d'affaires y compris éliminations inter segments</b>	<b>-119,8</b>	-55,7	n.s.
<b>Résultat opérationnel (EBIT) (*)</b>	<b>20,1</b>	7,2	179,5%
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>17,4</b>	8,1	115,4%
<b>Endettement financier net (*)</b>	<b>201,6</b>	144,0	40,0%

(\*) Les définitions sont reprises dans la section « Etats financiers » du rapport annuel.

### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel ressort à 20,1 millions d'euros à comparer à un résultat opérationnel de 7,2 million d'euros en 2022. Cette évolution très positive s'explique principalement i) par la contribution de Green Offshore qui passe de 1,8 millions d'euros en 2022 à 9,9 millions d'euros en 2023, ii) par la contribution croissante de Deep C au Vietnam et iii) par l'indemnité de résiliation du contrat DBFM des écoles d'Eupen.

### Deep C Holding – anciennement Rent-A-Port (quote-part CFE : 50%)

Au Vietnam, les ventes de terrains industriels ont atteint un plus haut historique. Elles sont passées de 66 hectares en 2022 à 126,7 hectares en 2023. En quote-part IAI, les ventes progressent de 56 hectares à 83,8 hectares. En effet, une partie importante des ventes de 2023 ont été réalisées dans une zone industrielle détenue à parité par IAI et par un partenaire local. Les bonnes performances opérationnelles de Deep C tant au niveau des cessions de terrains qu'au niveau de la fourniture de services aux clients des zones industrielles ont été partiellement neutralisées par les écarts de change EUR/USD négatifs et par l'augmentation des charges financières.

La contribution de Deep C Holding au résultat consolidé de CFE s'élève à 4,4 millions d'euros en 2023.

Pour rappel, en juin 2023, une réorganisation juridique a été opérée chez Rent-A-Port :

- Rent-A-Port a été renommée en Deep C Holding ;
- Deep C Holding a cédé sa participation de 38% dans BSTOR à une société nouvellement créée (Green Stor) détenue à parité par CFE et AvH. Suite à ce transfert, Deep C Holding se focalise exclusivement sur les activités de Deep C au Vietnam.

Par ailleurs, un nouvel investisseur a participé en avril 2023 à une augmentation de capital dans la société Infra Asia Investment (Hong Kong) LTD (« IAI »). Suite à l'augmentation de capital de 23,8 millions USD, la participation de Deep C Holding dans IAI a été réduite de 94% à 84%.

*Green Offshore (quote-part CFE : 50%)*

Green Offshore possède des participations minoritaires dans les parcs éoliens off-shore belges Rentel (12,5%) et SeaMade (8,75%), situés au large de la côte belge. Les deux parcs ont produit ensemble environ 2,9 TWh d'électricité verte en 2023, soit environ 0,5 TWh de plus qu'en 2022 grâce à des conditions météorologiques favorables. Les deux parcs ont également bénéficié en 2023 de la hausse des prix de l'électricité dont une partie de celle-ci a été reversée à l'Etat, conformément au nouveau cadre régulatoire.

*Green Stor (quote-part CFE : 50%)*

Green Stor possède une participation de 38% dans BSTOR, une société qui co-développe des parcs de batteries en Belgique. Un premier parc de 10 MW est opérationnel depuis fin 2021 alors que deux autres parcs d'une capacité combinée de 150 MW sont en cours de développement. Leur construction, après obtention des autorisations de bâtir et du bouclage financier, devrait démarrer au deuxième semestre 2024.

**ENDETTEMENT FINANCIER NET**

L'endettement financier net s'élève à 201,6 millions d'euros, en hausse de 40% par rapport au 31 décembre 2022. L'augmentation de l'endettement est principalement imputable aux augmentations de capital de plusieurs filiales du groupe réalisées en 2023 pour un montant total de 46 millions d'euros.

## **4. Perspectives 2024**

Les perspectives à moyen et long terme demeurent positives pour CFE grâce à son positionnement sur les marchés en croissance que sont la rénovation et l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant, la ré-industrialisation et le développement des infrastructures liées à la transition énergétique.

La conjoncture immobilière reste par contre difficile à court terme en Belgique et au Luxembourg, tant pour le marché résidentiel que pour celui des bureaux. Dans ce contexte, CFE table sur une contraction modérée de son chiffre d'affaires en 2024 mais sur une marge opérationnelle en amélioration par rapport à celle de 2023.

Les retards pris dans le démarrage de plusieurs grands projets résidentiels bruxellois en raison des recours sur les permis combinés à une baisse des rythmes de ventes résidentielles au Luxembourg auront une influence négative sur le résultat net de BPI Real Estate en 2024. Celle-ci sera partiellement compensée par la contribution positive des entités polonaises.

Les filiales de Construction & Rénovation en Belgique et au Luxembourg et VMA anticipent une baisse modérée de leur chiffre d'affaires en 2024. La priorité sera mise sur l'amélioration des performances opérationnelles.

A l'inverse, en Pologne, l'activité devrait croître, portée par un environnement économique plus favorable.

Pour MOBIX, l'année 2024 sera une seconde année de transition caractérisée par la fin du projet LuWa (partie modernisation) et par une activité plus modeste dans la division Rail, avant une reprise anticipée à partir de 2025.

Les activités de Deep C au Vietnam devraient connaître une nouvelle année en progression en 2024 alors que le résultat de Green Offshore va être impacté par la baisse du prix de l'électricité.

## **5. Rémunération du capital**

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 2 mai 2024 la mise en paiement d'un dividende de 0,40 euro brut par action, soit une distribution de 9,92 millions d'euros.

## **6. Responsabilité sociétale et engagement de durabilité**

Le climat, l'énergie, le ré-emploi des matériaux, la limitation de la production des déchets et la mobilité sont autant d'enjeux mondiaux auxquels CFE peut apporter des solutions durables. Une analyse pertinente de matérialité et des 17 objectifs de développement durable établis par l'Organisation des Nations Unies a permis à CFE de définir les thématiques ESG pour lesquelles elle peut avoir un réel impact. Associée à des politiques et des ambitions claires, cette analyse permet aux différentes filiales du groupe d'être les réels acteurs du changement durable.

CFE a résumé cette ambition sous la forme d'un engagement: « changing for good ». Chez CFE, l'ambition est de défier le statu quo, d'identifier ce qui n'est pas durable et d'en changer. Car en tant que groupe actif dans 4 métiers (Promotion Immobilière, Multitechnique, Construction & Rénovation et Investissements), CFE a le potentiel de façonner le monde et la responsabilité de prendre soin des générations futures.

Et les premières actions de CFE sont déjà récompensées. CFE a en effet été certifié Top Employer et reconnu comme ESG Top rated. Ces deux titres sont une reconnaissance de l'engagement du groupe dans les domaines HR et ESG.

Après les équipes de Van Laere en Flandre, et de CLE et BPI Real Estate au Luxembourg, c'est au tour des équipes de BPC Groupe, BPI Real Estate et des services centraux d'emménager dans leur nouveau siège Bruxellois, Wood Hub. Ces nouveaux bâtiments sont des exemples en terme de durabilité, tant au niveau du choix des matériaux que de la consommation d'énergie. Réalisé par et pour les équipes de CFE, Wood Hub est la référence du savoir-faire combiné du groupe en terme de durabilité.

### **Gouvernance**

L'ambition de CFE est de réunir les gens, les compétences, les matériaux et la technologie dans une communauté pour le changement positif. CFE veut ainsi réinventer la création de valeur. C'est pourquoi, couplés aux indicateurs financiers, les indicateurs de durabilité sont au cœur des activités : ils ne font plus qu'un.

En effet, plus que jamais, l'utilisation de données chiffrées permet de définir l'ambition durable et de faire les bons choix stratégiques. La transparence à ce sujet permet un dialogue clair avec l'ensemble de la chaîne de valeur. Le cadre de reporting défini par l'Europe (CSRD & taxonomie) est d'ailleurs pleinement intégré par les équipes du groupe. La taxonomie européenne est un véritable guide pour la conception de bâtiments durables pour BPI.

Bien qu'essentiel, ce travail rigoureux de collecte de données et de reporting n'est pas le plus important. La mise en place d'actions concrètes et efficaces dans tous les projets ainsi que le développement de projets innovants et durables sont les priorités pour CFE. Les différentes équipes locales tant aux études que sur le terrain peuvent ainsi compter sur l'appui de sustainability officers spécialisés dans des matières comme la circularité, l'analyse des matériaux, la logistique, etc. Bien entendu, les synergies entre les entités renforcent encore ce partage de connaissances et de compétences.

### **Engagement social**

La force d'une entreprise réside dans les femmes et les hommes qui la composent. C'est pour cela que, chez CFE, la sécurité et le bien-être de chaque collaborateur est la priorité absolue. La prévention et l'adoption d'une véritable culture de sécurité sont deux éléments clés en ce sens. Suite à une analyse détaillée de la culture de sécurité chez CFE, un plan d'action concret a pu être élaboré. Autour du slogan « Go for zero », une campagne de sensibilisation et des actions sur le terrain ont été développées. CFE a également adopté une nouvelle charte de la sécurité.

CFE est persuadé que la diversité est une véritable richesse pour une entreprise. CFE s'engage donc à promouvoir la diversité et l'inclusion de manière concrète et a posé le premier jalon de cette démarche en adoptant une charte de DE&I (Diversity, Equity and Inclusion).

La formation de tous les employés est essentielle. Pour toucher efficacement l'ensemble du personnel avec une offre de formations personnalisées, CFE a mis en place la plateforme de formation, "CFE academy".

L'engagement de CFE pour un "changing for good" va plus loin que ses réalisations. CFE désire contribuer activement au bien être des générations futures en accompagnant des associations qui oeuvrent pour des causes d'intérêt public. CFE a donc mis sur pied sa propre fondation "Heroes for good".

### **Engagement environnemental**

Les entreprises de Construction & Rénovation Belgique ainsi que les équipes de MOBIX ont toutes obtenu la certification niveau 3 du « CO2 prestatie ladder ». Cette certification vient confirmer les actions mises en place en terme d'ambition de réduction du CO2. En parallèle, CFE mène des actions en partenariat avec des fournisseurs clés pour réduire activement les émissions de CO2 liées aux matériaux de construction.

Plusieurs chantiers pionniers en terme de circularité sont en cours de livraison comme ZIN ou Wood Hub. Ces projets servent d'exemples aux futurs développements. Pour aller encore plus loin dans l'économie circulaire, CFE a développé son propre outil, Bazaar. Cette plateforme permet l'échange de matériaux mais aussi de conseils et de bonnes pratiques entre les différents projets du groupe.

CFE s'engage aussi à mener l'exécution de ses chantiers de manière durable et innovante. Ainsi, par exemple, le chantier Kanal – Centre Pompidou peut être cité comme référence en terme de mobilité et logistique. La mobilité douce y est vivement encouragée pour tous les travailleurs et le transport par voie d'eau de nombreux matériaux ainsi que l'utilisation d'un centre de consolidation logistique sont mis en place.

Enfin, BPI Real Estate est plus que jamais active dans le développement de projets innovants adaptés aux enjeux sociétaux et environnementaux de demain. Après l'inauguration du projet emblématique Wooden au Luxembourg, BPI Real Estate est prêt pour le développement du nouveau siège de KPMG Luxembourg.

## 7. Synthèse des états financiers

### 7.1 Compte de résultats consolidé et état du résultat global consolidé

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

<b>Exercice clôturé au 31 décembre</b> (milliers d'euros)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Résultat - part du groupe</b>	<b>22.779</b>	<b>229.407</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>22.726</b>	<b>231.668</b>
Variation de juste valeur liées aux instruments financiers	(5.441)	93.999
Écarts de change résultant de la conversion	1.681	(2.688)
Impôts différés	1.360	(13.658)
<b>Autres éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net</b>	<b>(2.400)</b>	<b>77.653</b>
Réévaluation du passif net au titre des prestations et contributions définies	(2.400)	2.184
Impôts différés	414	(301)
<b>Autres éléments du résultat global non recyclables ultérieurement en résultat net</b>	<b>(1.986)</b>	<b>1.883</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>(4.386)</b>	<b>79.536</b>
<b>Résultat global :</b>	<b>18.340</b>	<b>311.204</b>
- 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)	0,74	12,32

## 7.2 Etat consolidé de la situation financière

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

## 7.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

<b>Exercice clôturé au 31 décembre</b> (milliers d'euros)	<b>2023</b>	<b>2022 retraité<sup>1</sup></b>
<b>Activités opérationnelles</b>		
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>	<b>28.185</b>	<b>42.260</b>
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles et immeubles de placement	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 financières	(929)	(2.916)
Dividendes reçus des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	16.115	13.641
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement</b>	<b>55.359</b>	<b>70.452</b>
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)
<b>Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles</b>	<b>249</b>	<b>69.894</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
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	(1.550)	0
Remboursement (octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7.197	(15.661)
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement</b>	<b>(11.036)</b>	<b>(23.125)</b>
<b>Activités de financement</b>		
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	86.327	15.011
Remboursements d'emprunts	(37.996)	(104.817)
Acquisition d'actions propres	(835)	(11.686)
Dividendes reçus/(payés)	(9.969)	40.843
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement</b>	<b>35.480</b>	<b>(62.570)</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>24.693</b>	<b>(15.801)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	127.149	143.587
Effets des variations de taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie	2.250	(637)
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>	<b>154.092</b>	<b>127.149</b>

1: Le compte de résultats consolidé 2022 a été retraité au niveau des charges opérationnelles ; l'état consolidé de la situation financière 2022 a été retraité au niveau des provisions pour service après-vente et des provisions pour pertes à terminaison. Il s'agit de reclassifications, sans incidence ni sur le résultat de l'exercice ni sur les capitaux propres du groupe CFE. Le principe de ces retraitements est exposé dans la note 3.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du rapport intermédiaire publié en août 2023.

2: Les activités abandonnées, en 2022, concernent DEME.

## 7.4 Commentaires sur le compte de résultats, l'état consolidé de la situation financière et le flux de trésorerie

### Commentaires sur le compte de résultats 2023

**Produits des activités annexes** : ceux-ci reprennent notamment les refacturations vers les sociétés momentanées et les plus-values de cessions d'actifs immobilisés. En 2023, la transaction la plus importante est la cession de 50% de la participation dans BPI Chielmna.

**Charges de personnel** : celles-ci 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.

**Résultat financier** : 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 la hausse des produits financiers générés par les prêts actionnaires vis-à-vis des filiales contrôlées conjointement. Les résultats de change non-réalisés des filiales polonaises impactent favorablement les autres charges financières.

### Commentaires sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023

**Goodwill** : le montant est stable par rapport à 2022. La quasi-totalité des goodwill se rapportent à certaines filiales des divisions VMA et MOBIX.

**Les immobilisations corporelles** se composent principalement des valeurs nettes comptables des sièges sociaux de plusieurs filiales belges du groupe, du parc de matériel et de véhicules. La capitalisation de la valeur actualisée des loyers de l'immeuble Wood Hub (application de l'IFRS 16) explique en grande partie l'augmentation des immobilisations corporelles en 2023.

**Les participations consolidées suivant la méthode de mise en équivalence et les autres actifs financiers** incluent principalement les participations et les prêts actionnaires vis-à-vis de Deep C Holding (anciennement Rent-A-Port), Green Offshore et des sociétés de projets de promotion immobilière contrôlées conjointement. Ces postes augmentent sensiblement suite, d'une part, à l'acquisition en partenariat du complexe Kronos au Luxembourg et, d'autre part, à la vente de 50% de la participation de BPI dans le projet Chmielna à Varsovie qui n'est plus consolidée suivant la méthode globale mais suivant la méthode de mise en équivalence.

**Les stocks** se composent essentiellement des projets immobiliers développés par BPI et ses filiales consolidées suivant la méthode globale.

**Les contrats de construction – actifs et les créances commerciales et autres créances d'exploitation** : restent stables en comparaison avec décembre 2022. La finalisation de plusieurs projets au Luxembourg et en Pologne ainsi que de la 1<sup>ère</sup> phase d'un projet d'envergure en Wallonie,

pour lesquels l'exécution des travaux était plus avancée que la facturation, contribue à la diminution sensible de la rubrique *contrats de construction - actifs*.

**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 capitaux propres - part du groupe -** sont passés de 224,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 236,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. La variation s'explique par trois éléments principaux : le résultat de l'exercice (22,8 millions d'euros), le dividende distribué (-10,0 millions d'euros), l'augmentation de capital dans la société IAI suite à la prise de participation d'un nouvel investisseur (+4,2 millions d'euros) et l'impact de la variation de valeur des instruments de couverture (-4,1 millions d'euros, principalement relatifs à Green Offshore).

**Les dettes financières** totalisent 247 millions d'euros, en augmentation de 71,3 millions d'euros principalement en raison de l'acquisition du projet Kronos.

#### Commentaires sur le tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2023

**Dotations nettes aux provisions**: les reprises de provisions sont en grande partie liées à la réévaluation des engagements de pension ainsi qu'à l'extinction de risques sur les activités en Tunisie suite à l'obtention de la réception définitive du dernier chantier en cours.

**Réduction de valeur sur actifs et autres éléments non-cash**: inclut notamment l'impact de la cession de 50% du projet Chmielna partiellement compensé par les réductions de valeur de créances sur deux projets de construction.

**Achat d'immobilisations (in)corporées**: inclut notamment les coûts de construction du nouveau siège de Van Laere, l'acquisition d'équipement d'entreprise chez MOBIX, les coûts capitalisés liés à l'implémentation d'un nouveau système ERP en Construction & Rénovation et les travaux d'aménagements du bâtiment Wood Hub et du siège de Benelmat.

**Remboursement de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence** concerne essentiellement le remboursement d'une partie des prêts accordés à Deep C Holding.

## 7.5 Etat consolidé des variations de capitaux propres pour la période se terminant au 31 décembre 2023

(milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Résultats non distribués	Actions propres	Plans de pension 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
<b>Résultat global de la période</b>			<b>22.779</b>		<b>(1.985)</b>	<b>(4.081)</b>	<b>1.710</b>	<b>18.423</b>	<b>(83)</b>	<b>18.340</b>
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

## 7.6 Données par action

Exercice clôturé au 31 décembre	2023	2022
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 net part du groupe par action (EUR) (base et dilué)	0,91	1,53
Capitaux propres part du groupe par action (EUR)	9,51	8,96

## 7.7 Information sectorielle

### Eléments de l'état consolidé du compte de résultats

Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
<b>Chiffre d'affaires (CA)</b>	<b>157.696</b>	<b>337.951</b>	<b>872.647</b>	<b>2.274</b>	<b>(122.098)</b>	<b>1.248.470</b>
<b>EBITDA</b>	<b>30.422</b>	<b>5.383</b>	<b>9.666</b>	<b>4.799</b>	<b>(737)</b>	<b>49.533</b>
% CA	19,29%	1,59%	1,11%			3,97%
Amortissements et dépréciations	(1.053)	(9.708)	(9.715)	(872)	0	(21.348)
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>	<b>29.369</b>	<b>(4.325)</b>	<b>(49)</b>	<b>3.927</b>	<b>(737)</b>	<b>28.185</b>
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
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>17.417</b>	<b>(4.297)</b>	<b>(220)</b>	<b>20.861</b>	<b>(737)</b>	<b>33.024</b>
% 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)
<b>Résultat des activités poursuivies - part du groupe</b>	<b>11.669</b>	<b>(6.271)</b>	<b>(68)</b>	<b>18.003</b>	<b>(554)</b>	<b>22.779</b>
% CA	7,40%	(1,86%)	(0,01%)			1,82%
Résultat des activités abandonnées - part du groupe						0
<b>Résultat - part du groupe</b>	<b>11.669</b>	<b>(6.271)</b>	<b>(68)</b>	<b>18.003</b>	<b>(554)</b>	<b>22.779</b>
% CA	7,40%	(1,86%)	(0,01%)			

Exercice clôturé au 31 décembre 2022 retraité* (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
<b>Chiffre d'affaires (CA)</b>	<b>85.392</b>	<b>338.822</b>	<b>798.661</b>	<b>5.369</b>	<b>(61.023)</b>	<b>1.167.221</b>
<b>EBITDA</b>	<b>15.269</b>	<b>19.883</b>	<b>25.826</b>	<b>1.868</b>	<b>284</b>	<b>63.130</b>
% CA	17,88%	5,87%	3,23%			5,41%
Amortissements et dépréciations	(1.034)	(8.554)	(10.533)	(749)	0	(20.870)
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>	<b>14.235</b>	<b>11.329</b>	<b>15.293</b>	<b>1.119</b>	<b>284</b>	<b>42.260</b>
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
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>17.557</b>	<b>11.333</b>	<b>14.971</b>	<b>6.869</b>	<b>284</b>	<b>51.014</b>
% CA	20,56%	3,34%	1,87%			4,37%
Résultat financier	(1.659)	(813)	(2.209)	1.027	0	(3.854)
Impôts sur le résultat	(1.539)	(3.605)	(3.778)	(34)	(6)	(8.962)
<b>Résultat des activités poursuivies - part du groupe</b>	<b>14.395</b>	<b>6.915</b>	<b>8.984</b>	<b>7.862</b>	<b>278</b>	<b>38.434</b>
% CA	16,86%	2,04%	1,12%			3,29%
Résultat des activités abandonnées - part du groupe						190.973
<b>Résultat - part du groupe</b>	<b>14.395</b>	<b>6.915</b>	<b>8.984</b>	<b>7.862</b>	<b>278</b>	<b>229.407</b>
% CA	16,86%	2,04%	1,12%			

## Eléments de l'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
<b>ACTIFS</b>						
Goodwill	0	22.982	912	0	0	<b>23.894</b>
Immobilisations corporelles	5.642	45.988	39.469	4.012	(24)	<b>95.087</b>
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	44.000	(44.000)	<b>0</b>
Autres actifs financiers non courants	113.345	0	171	29.274	0	<b>142.790</b>
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	104.502	182	3.531	77.150	0	<b>185.365</b>
Autres postes de l'actif non courants	9.839	2.085	11.307	180.107	(179.271)	<b>24.067</b>
Stocks	145.285	7.349	10.010	25	(825)	<b>161.844</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.390	3.249	78.045	68.408	0	<b>154.092</b>
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	17.749	42.529	167.981	23.753	(252.012)	<b>0</b>
Autres postes de l'actif courants	25.346	136.210	241.129	14.864	(24.102)	<b>393.447</b>
<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)	<b>0</b>
Dettes financières non courantes	53.424	26.054	18.838	92.649	0	<b>190.965</b>
Autres postes de passifs non courants	53.710	1.882	21.093	4.534	0	<b>81.219</b>
Dettes financières courantes	10.341	5.835	4.951	35.267	0	<b>56.394</b>
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	18.435	14.386	9.368	209.823	(252.012)	<b>0</b>
Autres postes de passifs courants	91.047	123.520	403.330	21.820	(24.102)	<b>615.615</b>
<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>

<b>Exercice clôturé au 31 décembre 2022 retraité<sup>1</sup> (milliers d'euros)</b>	<b>Promotion immobilière</b>	<b>Multi- technique</b>	<b>Construction &amp; Rénovation</b>	<b>Investissements &amp; Holding</b>	<b>Éliminations inter segments</b>	<b>Total consolidé</b>
<b>ACTIFS</b>						
Goodwill	0	22.812	911	0	0	<b>23.723</b>
Immobilisations corporelles	2.171	43.455	30.700	1.383	0	<b>77.709</b>
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	31.558	(31.558)	<b>0</b>
Autres actifs financiers non courants	101.653	0	161	36.480	0	<b>138.294</b>
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	38.018	154	3.697	68.996	0	<b>110.865</b>
Autres postes de l'actif non courants	10.445	1.918	8.780	188.225	(187.817)	<b>21.551</b>
Stocks	152.438	6.096	10.732	26	(825)	<b>168.467</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.266	6.639	69.630	46.614	0	<b>127.149</b>
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	1.748	38.763	152.994	28.610	(222.115)	<b>0</b>
Autres postes de l'actif courants	23.394	137.317	231.990	15.333	(17.713)	<b>390.321</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>334.133</b>	<b>257.154</b>	<b>509.595</b>	<b>417.225</b>	<b>(460.028)</b>	<b>1.058.079</b>
<b>PASSIFS</b>						
<b>Capitaux propres</b>	<b>118.749</b>	<b>89.243</b>	<b>73.543</b>	<b>131.414</b>	<b>(188.423)</b>	<b>224.526</b>
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	20.000	0	11.558	0	(31.558)	<b>0</b>
Dettes financières non courantes	41.186	25.809	11.892	75.161	0	<b>154.048</b>
Autres postes de passifs non courants	42.544	1.711	20.089	5.383	0	<b>69.727</b>
Dettes financières courantes	11.167	4.942	5.357	528	0	<b>21.994</b>
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	18.159	15.639	13.188	175.120	(222.106)	<b>0</b>
Autres postes de passifs courants	82.328	119.810	373.968	29.619	(17.941)	<b>587.784</b>
Total passifs	<b>215.384</b>	<b>167.911</b>	<b>436.052</b>	<b>285.811</b>	<b>(271.605)</b>	<b>833.553</b>
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>	<b>334.133</b>	<b>257.154</b>	<b>509.595</b>	<b>417.225</b>	<b>(460.028)</b>	<b>1.058.079</b>

### 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	<b>55.359</b>
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	(33.668)	7.630	27.139	(852)	<b>249</b>
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(830)	(5.581)	(9.160)	4.535	<b>(11.036)</b>
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	34.377	(5.482)	(11.528)	18.113	<b>35.480</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>(121)</b>	<b>(3.433)</b>	<b>6.451</b>	<b>21.796</b>	<b>24.693</b>

Exercice clôturé au 31 décembre 2022 retraité <sup>1</sup> (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	<b>70.452</b>
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	9.587	1.192	65.984	(6.869)	<b>69.894</b>
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(983)	(5.138)	(1.289)	(15.715)	<b>(23.125)</b>
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	(10.559)	5.664	(52.492)	(5.183)	<b>(62.570)</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>(1.955)</b>	<b>1.718</b>	<b>12.203</b>	<b>(27.767)</b>	<b>(15.801)</b>

### **7.8 Evènements 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.

## **8. Information concernant l'action**

Au 31 décembre 2023, le capital social de CFE s'élevait à 8.135.621 euros, représenté par 25.314.482 actions, sans désignation de valeur nominale. Les actions de la société sont nominatives ou dématérialisées.

Au 31 décembre 2023, l'actionnariat de CFE était structuré comme suit :

actions sans désignation de valeur nominale	25.314.482
actions nominatives	19.002.482
actions dématérialisées	6.312.000

Actionnaires possédant 5% ou plus des droits de vote afférents aux titres qu'ils possèdent :

Ackermans & van Haaren NV	
Begijnenvest, 113	
B-2000 Anvers (Belgique)	15.725.684 titres, soit 62,12%
VINCI Construction SAS	
1973 Boulevard de la Défense	
F-92757 Nanterre (France)	3.066.460 titres, soit 12,11%

CFE détient 512.557 actions propres au 31 décembre 2023, soit 2,02% du capital.

## **9. Agenda de l'actionnaire**

Assemblée Générale Ordinaire	2 mai 2024
Publication de la déclaration intermédiaire 2024	22 mai 2024 (avant ouverture de la bourse)
Publication des résultats semestriels 2024	29 août 2024 (avant ouverture de la bourse)
Publication de la déclaration intermédiaire 2024	22 novembre 2024 (avant ouverture de la bourse)

**Le commissaire, EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Marnix Van Dooren et Patrick Rottiers, a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé de correction significative au compte de résultats consolidé, à l'état du résultat global consolidé, à l'état consolidé de la situation financière, à l'état consolidé des variations des capitaux propres ou au tableau consolidé des flux de trésorerie reprises dans ce communiqué de presse.**

### **A propos de CFE**

CFE est un groupe intégré multidisciplinaire qui se positionne sur des marchés de croissance attrayants en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. Grâce à des entreprises leaders et des projets innovants, le groupe se concentre sur quatre segments : promotion immobilière, multitechnique, construction & rénovation et investissements. De l'acquisition à la maintenance avec des expertises complémentaires, CFE propose des solutions complètes à ses clients. Le groupe développe le monde de demain par son rôle de pionnier en matière de développement durable, sa capacité d'innovation et sa volonté d'avoir un impact sur la société. CFE concrétise cette ambition grâce à des collaborateurs passionnés et des partenariats forts.

Cotée sur Euronext Brussels, CFE est détenue à 62,12% par Ackermans & van Haaren et par Vinci à hauteur de 12,11%.

Ce communiqué de presse est disponible sur notre site internet [www.cfe.be](http://www.cfe.be).

\* \*

\*

### *Note à la rédaction*

Pour de plus amples informations, veuillez prendre contact chez CFE avec:

Raymund Trost, CEO, tél. +32.2.661.13.19, [raymund\\_trost@cf.e.be](mailto:raymund_trost@cf.e.be)

Fabien De Jonge, CFO, tél. +32 2 661 13 12, [fabien\\_de\\_jonge@cf.e.be](mailto:fabien_de_jonge@cf.e.be)