



TUSSENTIJD'S VERSLAG

PER 30 JUNI 2025

DEFINITIES.....	4
RESULTATEN VAN HET EERSTE SEMESTER 2025.....	5
1. KERNCIJFERS	5
2. VOORUITZICHTEN 2025 BEVESTIGD	7
3. ANALYSE PER SEGMENT.....	8
<i>Vastgoedontwikkeling.....</i>	<i>8</i>
<i>Multitechnieken.....</i>	<i>11</i>
<i>Bouw & Renovatie.....</i>	<i>13</i>
<i>Investerings & Holding.....</i>	<i>15</i>
4. MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN DUURZAAMHEID	16
GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN.....	20
GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE RESULTATENREKENING	20
GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT	20
GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	21
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT.....	22
GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	26
KAPITAAL EN RESERVES.....	26
RESULTAAT PER AANDEEL.....	27
TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING.....	27
VOORAF	27
VOORNAAMSTE TRANSACTIES IN 2025 EN 2024 MET GEVOLGEN VOOR DE CONSOLIDATIEKRING VAN DE GROEP CFE	27
1. ALGEMENE PRINCIPES	29
2. CONSOLIDATIEMETHODEN.....	30
3. BOEKHOUDKUNDIGE REGELS EN METHODEN.....	31
4. SEGMENTINFORMATIE	32
5. OVERNAMES EN VERVREEMDINGEN VAN DOCHTERONDERNEMINGEN	36
6. OVERIGE EXPLOITATIEBATEN	36
7. FINANCIËEL RESULTAAT.....	36
8. BELASTINGEN OP HET TOTAALRESULTAAT	37
9. DEELNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIEMETHODE IS TOEGEPAST.....	38
10. ANDERE VOORZIENINGEN DAN PENSIOENVERPLICHTINGEN EN PERSONEELSBELONINGEN.....	39
11. INFORMATIE OVER HET AANDELENOPTIEPLAN OP EIGEN AANDELEN	40
12. VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	42
13. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....	42
14. NETTO FINANCIËLE SCHULD	45
15. ANDERE GEGEVEN VERPLICHTINGEN.....	46
16. ANDERE ONTVANGEN VERPLICHTINGEN.....	47
17. GESCHILLEN	47

18.	VERBONDEN PARTIJEN	47
19.	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	48
20.	IMPACT VAN VREEMDE MUNTEN	49
21.	SEIZOENSEFFECTEN OF DE ACTIVITEITEN	49
	AFSTEMMING VAN ALTERNATIEVE FINANCIËLE INDICATOREN	50
	VERKLARING OVER HET GETROUWE BEELD VAN DE FINANCIËLE STATEN	52
	ALGEMENE INLICHTINGEN OVER DE VENNOOTSCHAP	52
	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN OVER DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2025	53

DEFINITIES

Behoefte aan werkkapitaal	Voorraden + handelsvorderingen en overige bedrijfsvorderingen + Bouwcontracten activa + overige vlottende activa uit niet-operationele activiteiten – handelsschulden en overige schulden – fiscale schulden – bouwcontracten passiva – overige kortlopende verplichtingen uit niet-operationele activiteiten.
Vastgoedbestand	Eigen vermogen segment Vastgoedontwikkeling + netto financiële schuld segment Vastgoedontwikkeling.
Netto financiële schuld (NFS)	Langlopende en kortlopende financiële schulden – geldmiddelen en kasequivalenten.
Netto financiële positie	Geldmiddelen en kasequivalenten – langlopende en kortlopende financiële schulden.
Resultaat van de operationele activiteiten	Omzet + overige exploitatiebaten + grondstoffen, verbruiksgoederen, diensten en uitbesteed werk + Personeelsuitgaven + overige exploitatielasten + afschrijvingen.
Bedrijfsresultaat (EBIT)	Resultaat van de operationele activiteiten + aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast.
EBITDA	Resultaat van de operationele activiteiten + afschrijvingen.
Rendement op eigen vermogen (ROE)	Resultaat – deel van de groep / eigen vermogen – deel van de groep (opening).
Gemiddelde rente op financiële schuld	De contractuele rentevoet (gewogen gemiddelde) van de financiële schulden die gedurende het jaar van kracht waren, rekening houdend met de afdekkingsinstrumenten. De financiële schulden omvatten trekkingen op kredietlijnen, bankleningen, obligaties en leasings.
Ingezet kapitaal	Netto financiële schuld + eigen vermogen – deel van de groep
Schuldgraad	Netto financiële schuld / Ingezet kapitaal
Orderboek	De te realiseren omzet voor de projecten waarvan het contract ondertekend is en in werking is getreden (met name na het verkrijgen van het aanvangsbevel of de opheffing van de opschortende voorwaarden) en waarvoor de projectfinanciering rond is.
Commercialiseringsbestand	Projecten waarvan de bouw is afgerond en opgeleverd in de kwartalen voorafgaand aan de balansdatum.
Bouwbestand	Projecten in aanbouw
Ontwikkelingsbestand	Projecten die door BPI Real Estate zijn bekomen i) waarvoor vergunningaanvragen worden voorbereid of zijn ingediend of ii) waarvoor bouwvergunningen zijn verkregen maar waarvan de bouw nog niet is gestart.

Resultaten van het eerste semester 2025

- **Bedrijfsmarge aanzienlijk gestegen tegenover het eerste semester van 2024**
- **Sterke toename van het nettoresultaat naar 7,5 miljoen euro (+79%) ondanks een uitdagende economische context**
- **Stijging met 45% van het orderboek van VMA**
- **Netto financiële schuld gedaald met 67% tegenover 30 juni 2024**
- **Vooruitzichten 2025 bevestigd**

1. KERNCIJFERS

Boekjaar afgesloten op 30 juni (in miljoen euro)	2025	2024	Variatie
Omzet	545,8	600,7	-9,1%
EBITDA	21,7	21,7	+0,0%
In % van de omzet	4,0%	3,6%	
Bedrijfsresultaat (EBIT)	11,5	4,6	+150,0%
In % van de omzet	2,1%	0,7%	
Resultaat - deel van de groep	7,5	4,2	+78,6%
In % van de omzet	1,4%	0,6%	

(miljoen euro)	Juni 2025	December 2024	Variatie
Eigen vermogen - deel groep	236,2	247,8	-4,7%
Netto financiële schuld	46,5	41,7	+11,5%
Orderboek	1.711,9	1.646,3	+4,0%

(*) De definities worden gegeven in de rubriek 'Definities'.

Raymund Trost, CEO van CFE, verklaart:

CFE heeft in de eerste helft van 2025, ondanks een uitdagend macro-economisch klimaat, sterke resultaten neergezet. Ons bedrijfsresultaat nam toe met 150%, dankzij een positieve bijdrage van alle bedrijfssegmenten. We versterkten ook onze balans met een historisch laag niveau van onze financiële schuld voor een halfjaarafsluiting. Dit is het resultaat van onze talenten, de voortdurende focus op een strenge selectie van nieuwe projecten, operationele uitmuntendheid bij de uitvoering ervan en aantrekkelijke kansen in onze groeimarkten van energiezuinige gebouwen, kwaliteitswoningen, slimme industrie en infrastructuur voor de energietransitie.

Wij hebben opnieuw de veerkracht van ons multidisciplinaire bedrijfsmodel bewezen en zijn goed gepositioneerd om totaaloplossingen te bieden aan onze klanten door de expertise van de verschillende segmenten van onze groep te bundelen.

Algemeen overzicht

De omzet voor het eerste semester 2025 bedraagt 545,8 miljoen euro, een daling met 9,1% tegenover het eerste semester 2024. De daling is vooral merkbaar bij de Belgische en Poolse bouwbedrijven alsook bij MOBIX. De economische context blijft uitdagend.

Het bedrijfsresultaat voor het eerste semester 2025 bedraagt 11,5 miljoen euro, een stijging met 150,0% tegenover het eerste semester van 2024.

Het nettoresultaat neemt toe tot 7,5 miljoen euro.

Het eigen vermogen bedraagt 236,2 miljoen euro per 30 juni 2025, een lichte daling met 4,7% tegenover 31 december 2024. Op 21 mei 2025 werd een dividend van 9,9 miljoen euro uitgekeerd aan de aandeelhouders, ofwel 0,4 euro bruto per aandeel.

De netto financiële schuld bedraagt 46,5 miljoen euro, een historisch laag niveau voor een halfjaarafsluiting. CFE NV, de moedermaatschappij van de groep, en haar dochterondernemingen beschikken samen over 250 miljoen euro bevestigde kredietlijnen, die per 30 juni 2025 voor 66,5 miljoen euro werden gebruikt. Alle bankcovenanten worden nageleefd.

Het orderboek stijgt met 4,0% tegenover 31 december 2024. Het bereikt 1,71 miljard euro per 30 juni 2025. De ontvangst van opdrachten was bijzonder sterk bij VMA (+45% tegenover 31 december 2024).

2. VOORUITZICHTEN 2025 BEVESTIGD

Ondanks uitdagende marktomstandigheden heeft CFE opnieuw haar veerkracht bewezen met solide resultaten en een sterke balans.

CFE handhaaft de eerder bekendgemaakte prognose, namelijk een gematigde omzetsdaling in 2025, maar een nettoresultaat dat vergelijkbaar zou moeten zijn met dat van 2024. Afgezien van uitzonderlijke gebeurtenissen verwacht CFE voor haar verschillende segmenten de volgende ontwikkelingen:

- BPI Real Estate: een nettoresultaat vergelijkbaar met dat van 2024;
- VMA: het bedrijfsresultaat zal naar verwachting aanzienlijk stijgen tegenover dat van 2024;
- MOBIX: de lagere activiteitsgraad en het LuWa-project zullen blijven wegen op de resultaten;
- Bouw & Renovatie: de verwachte omzet voor het tweede semester zou vrijwel gelijk moeten zijn aan die van het tweede semester van 2024. De prioriteit zal liggen op een zorgvuldige selectie bij het aannemen van opdrachten en op het verbeteren van de operationele prestaties;
- Deep C: zonder de impact van wisselkoersschommelingen zou het resultaat hoger moeten uitvallen dan dat van 2024;
- Green Offshore: de bijdrage aan het resultaat van de Groep zal naar verwachting lager zijn dan in 2024 als gevolg van de weersomstandigheden in de eerste helft van het jaar.

3. ANALYSE PER SEGMENT

Vastgoedontwikkeling

Kerncijfers

Boekjaar afgesloten op 30 juni (in miljoen euro)	2025	2024	Variatie
Omzet	51,1	29,3	74,4%
Bedrijfsresultaat (EBIT)	4,6	-2,5	n.s.
Resultaat – deel van de groep	4,6	0,3	n.s.

(*) De definities worden gegeven in de rubriek "Definities".

(miljoen euro)	Juni 2025	December 2024	Variatie
Netto financiële schuld	80,6	95,4	-15,5%

EVOLUTIE VAN HET UITSTAAND VASTGOEDBESTAND (*)

VERDELING VOLGENS DE FASE VAN PROJECTONTWIKKELING

(miljoen euro)	Juni 2025	December 2024
Commercialiseringsbestand	19	11
Bouwbestand	59	48
Ontwikkelingsbestand	159	197
Totaal	238	256

VERDELING PER LAND

(miljoen euro)	Juni 2025	December 2024
België	83	82
Groothertogdom Luxemburg	105	112
Polen	50	62
Totaal	238	256

(*) De definities worden gegeven in de rubriek "Definities".

Het uitstaand vastgoedbestand bedraagt 238 miljoen euro per 30 juni 2025, een daling met 7,0% tegenover eind december 2024. In het eerste semester van 2025 hebben geen acquisities plaatsgevonden.

De vastgoedmarkt blijft verstoord, ook al vertonen de marktomstandigheden voor het residentiële segment de eerste tekenen van herstel, zonder echter het niveau van vóór de crisis te bereiken. Er wordt verwacht dat de kantorenmarkt zich vanaf 2026 zal geleidelijk herstellen voor gebouwen gelegen in aantrekkelijke buurten ('prime location') en die kenmerkend zijn op vlak van milieuprestaties en comfort voor hun gebruikers. De toekomstige evolutie van de langetermijnrente blijft een aandachtspunt.

België

BPI Real Estate verkoopt de laatste appartementen van de drie projecten die in het tweede semester van 2024 werden opgeleverd, goed voor in totaal 229 wooneenheden. Op 30 juni 2025 is 80% verkocht.

BPI Real Estate en haar medeontwikkelaar zijn gestart met de grootschalige renovatie van het EQ-kantoorgebouw in de Europese Wijk (22.000 m²), waarvoor vergevorderde gesprekken gaande zijn met een kandidaat huurder over de ondertekening van een langlopende huurovereenkomst voor de volledige oppervlakte.

De Nationale Loterij heeft in juni de laatste kantoorruimtes (4.500 m²) van het Brouck'R-project in het centrum van Brussel aangekocht. Dit is een mijlpaal in dit iconische project voor gemengd gebruik. De verkoop van de eerste fase van het residentiële deel van het project is van start gegaan. Deze heeft betrekking op een kleine honderd wooneenheden, waarvan bijna de helft al een koper heeft gevonden.

In Oudergem zijn BPI Real Estate en haar partner gestart met de verkoop en bouw van het residentiële project Uni'Vert, dat in totaal 75 wooneenheden omvat.

Eind maart werd de toekomstige verpleegschool op de site Bavière in Luik verkocht aan de Provincie Luik in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering).

BPI Real Estate heeft haar project Clarisse in Aarlen verkocht aan een lokale projectontwikkelaar, nadat de bouwvergunning definitief was verleend. Op de site kan 7.000 m² aan wooneenheden worden ontwikkeld.

Luxemburg

Op het Kronos-terrein (Kirchberg) hebben BPI Real Estate en haar partner in juni een langlopende huurovereenkomst gesloten met een vooraanstaande huurder voor 5.400 m² kantoorruimte. Deze overeenkomst toont aan hoe aantrekkelijk dit project is voor potentiële huurders die op zoek zijn naar gebouwen die zowel op het vlak van duurzaamheid als ligging uitblinken. Twee derde van de 55.000 m² kantoorruimte is daarmee al voor een lange termijn voorverhuurd, terwijl de werkzaamheden naar verwachting zouden opstarten in het tweede kwartaal van 2026.

In Mertert vordert de bouw van de vierde en laatste fase van het project Domaine des Vignes voorspoedig. Het project omvat 53 wooneenheden, waarvan al meer dan 85% verkocht is.

BPI Real Estate en haar partner zijn gestart met de bouw van het gemengde project 'Roots' in Belval (21.000 m²), waarvan de verkoop van de 102 wooneenheden is begonnen. Een blokverkoop van 30 wooneenheden aan de Luxemburgse staat zou in het tweede semester van 2025 moeten worden afgerond.

Polen

De verkoop van 563 wooneenheden die in de tweede helft van 2024 zijn opgeleverd, is op peil gebleven, ondanks uitdagende marktomstandigheden. Bijna 90% is verkocht en wat nog overblijft zou uiterlijk aan het einde van het boekjaar moeten zijn afgerond.

In Warschau is het Chmielna-project (17.000 m²) voltooid en worden de appartementen opgeleverd. 80% van de wooneenheden is verkocht. Daarnaast werd de verkoop en de bouw van het residentiële project Piano Forte (10.000 m²) opgestart.

In Poznan worden de eerste drie flatgebouwen van het Cavallia-project (25.000 m²) momenteel voltooid: de oplevering is gepland voor het tweede semester van 2025.

EIGEN VERMOGEN EN NETTO FINANCIËLE SCHULD

Het geconsolideerde eigen vermogen van BPI Real Estate bedraagt 157,2 miljoen euro op 30 juni 2025, een vrijwel stabiel bedrag tegenover 31 december 2024.

De netto financiële schuld van BPI Real Estate bedraagt 80,6 miljoen euro per 30 juni 2025 (95,4 miljoen euro per 31 december 2024). Deze volgt de trend in uitstaand vastgoedbestand.

BEDRIJFSRESULTAAT EN NETTORESULTAAT

Het nettoresultaat voor het eerste semester bedraagt 4,6 miljoen euro. De twee belangrijkste bijdragen aan het resultaat zijn enerzijds de tweede transactie met de Nationale Loterij op de Brouck'R-site en anderzijds de erkende marge op de eerste opgeleverde wooneenheden van het Chmielna-project in Warschau.

Multitechnieken

KERNCIJFERS

Boekjaar afgesloten op 30 juni (in miljoen euro)	2025	2024	Variatie
Omzet	145,7	157,8	-7,7%
Bedrijfsresultaat (EBIT)	1,3	1,6	-18,8%
Resultaat – deel van de groep	0,3	-0,5	n.s.

(miljoen euro)	Juni 2025	December 2024	Variatie
Netto financiële positie	16,1	25,5	-36,9%
Orderboek	361,1	286,9	25,9%

(*) De definities worden gegeven in het deel 'Definities'.

OMZET

Boekjaar afgesloten op 30 juni (in miljoen euro)	2025	2024	Variatie
VMA	109,1	113,4	-3,8%
MOBIX	36,6	44,4	-17,6%
Eliminaties intra segment	0,0	0,0	n.s.
Totaal Multitechnieken	145,7	157,8	-7,7%

VMA realiseerde een omzet van 109,1 miljoen euro in het eerste semester 2025, een lichte daling van 3,8%. De toegenomen activiteiten op het gebied van elektrische installaties, HVAC en onderhoud (Business Unit *Building Technologies*) compenseren slechts gedeeltelijk de sterke omzetsdaling van de Business Unit *Industrial Automation*. Deze Business Unit wordt beïnvloed door de moeilijkheden waarmee de automobiellindustrie in Europa momenteel te kampen heeft.

De omzet van MOBIX daalt met 17,6% tegenover het eerste semester van 2024 tot 36,6 miljoen euro. In vergelijking met het eerste semester van 2024 is er een lichte stijging van de omzet van de Business Units *Energy South* en *Spoorinfrastructuur*, maar deze blijft op een laag niveau. De activiteit van de Business Unit *Energy North* is aanzienlijk afgenomen na de voltooiing van de MOBIX-werkzaamheden in het kader van het ETCS II-project (automatische treinstop).

BEDRIJFSRESULTAAT

Het bedrijfsresultaat voor het eerste semester bedraagt 1,3 miljoen euro, een daling met 0,3 miljoen euro tegenover het eerste semester van 2024.

Hoewel de bedrijfsmarge van de lopende projecten over het algemeen zeer bevredigend is, wordt het resultaat van het segment negatief beïnvloed door een te lage activiteit om alle structurele kosten te dekken. Bovendien blijft het LuWa-project (DBFM-contract) wegens op de resultaten van MOBIX vanwege de vertraging bij het oplossen van de opmerkingen bij de oplevering eind 2024.

ORDERBOEK

(miljoen euro)	Juni 2025	December 2024	Variatie
VMA	247,6	171,2	44,6%
MOBIX	113,5	115,7	-1,9%
Totaal Multitechnieken	361,1	286,9	25,9%

Het orderboek bedraagt 361,1 miljoen euro, een stijging met 25,9% tegenover 31 december 2024.

VMA heeft in het eerste semester van 2025 voor 185 miljoen euro aan opdrachten ontvangen. De belangrijkste contracten werden afgesloten door de Business Unit *Building Technologies* voor industriële klanten en ziekenhuizen, zowel in Vlaanderen als in Wallonië.

NETTO FINANCIËLE POSITIE

Het netto financieel overschot bedraagt 16,1 miljoen euro per 30 juni 2025, een daling met 9,4 miljoen euro tegenover 31 december 2024. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de seizoensgebonden daling van de werkkapitaalbehoefte.

Bouw & Renovatie

KERNCIJFERS

Boekjaar afgesloten op 30 juni (in miljoen euro)	2025	2024	Variatie
Omzet	359,2	442,2	-18,8%
Bedrijfsresultaat (EBIT)	5,5	6,8	-19,1%
Resultaat - deel van de groep	4,6	8,4	-45,2%

(miljoen euro)	Juni 2025	December 2024	Variatie
Netto financiële positie	248,5	255,8	-2,9%
Orderboek	1.334,8	1.343,5	-0,6%

(*) De definities worden gegeven in het deel 'Definities'

OMZET

Boekjaar afgesloten op 30 juni (in miljoen euro)	2025	2024	Variatie
België	268,7	308,3	-12,8%
Luxemburg	36,5	29,2	+25,0%
Polen	54,3	103,2	-47,4%
Overige	0,0	1,8	n.s.
Eliminaties intra segment	-0,3	-0,3	n.s.
Totaal Bouw & Renovatie	359,2	442,2	-18,8%

De omzet bedraagt 359,2 miljoen euro, een daling met 18,8% tegenover het eerste semester van 2024.

In België is de activiteit met 12,8% gekrompen tegenover het eerste semester van 2024. Deze trend zal naar verwachting in het tweede semester van 2025 afnemen.

In Brussel werden het residentieel project Park Lane op het terrein van Tour & Taxis en het project NOR 5 (kantoorgebouw van 14.500 m²) opgeleverd. De ingrijpende renovatie van het toekomstige museum Kanal-Pompidou vordert gestaag, ondanks de technische moeilijkheden die inherent zijn aan een project van dergelijke omvang.

In de regio Antwerpen worden momenteel verschillende grote projecten gerealiseerd, zoals het noordelijke deel van de Antwerpse Ring (Oosterweelverbinding), het INEOS One-project, het toekomstige hoofdkantoor van SD Worx alsook vier gebouwen in de Nieuw-Zuid wijk.

In Oostende zijn de residentiële gebouwen O'Sea tot tevredenheid van de klant opgeleverd.

In de Brusselse rand zet CFE, via haar dochterondernemingen MBG en Van Laere, de bouw voort van een datacenter voor LCL en een kantorencomplex van 38.000 m² (Airport Business Center).

In Luxemburg groeit de activiteit van CLE weer na twee jaren van marktvertraging. Deze trend zal zich de komende kwartalen voortzetten dankzij de vorderingen van de bouw van de nieuwe hoofdkantoren van PWC en van het Luxemburgse Rode Kruis, alsook van de residentiële gebouwen op het Rout Lens-terrein in Esch-sur-Alzette.

In Polen is de activiteit gedaald als gevolg van minder gunstige marktomstandigheden in de logistieke en kantoorsector.

BEDRIJFSRESULTAAT

Het bedrijfsresultaat bedraagt 5,5 miljoen euro, een daling met 1,3 miljoen euro tegenover het eerste semester van 2024. Deze daling is toe te schrijven aan de lagere activiteit, de kosten voor de reorganisatie van BPC Group en de degradatie van de marge op een project dat in 2026 zal worden opgeleverd. De goede prestaties van MBG, CFE Polska en CLE dienen daarentegen benadrukt te worden.

ORDERBOEK

(miljoen euro)	Juni 2025	December 2024	Variatie
België	1.068,0	1.102,1	-3,1%
Luxemburg	183,3	150,5	21,8%
Polen	83,5	90,9	-8,1%
Totaal Bouw & Renovatie	1.334,8	1.343,5	-0,6%

Het orderboek bereikt 1,3 miljoen euro, vrijwel stabiel tegenover 31 december 2024.

De belangrijkste contracten die sinds het begin van het jaar zijn afgesloten, zijn:

- de grootschalige renovatie van het EQ-gebouw (22.000 m²) voor BPI Real Estate en haar mede-ontwikkelaar;
- de bouw van een bovengronds gemengd project van 25.000 m² voor Matexi (Permeke-project in Antwerpen);
- de grondige renovatie van een kantoorgebouw voor AG Real Estate (Newton-project in Brussel);
- de bouw van het gemengde project Roots in Belval voor BPI Real Estate en haar partner.

NETTO FINANCIËLE POSITIE

Het netto financieel overschot blijft hoog: 248,5 miljoen euro per 30 juni 2025, een zeer lichte daling tegenover 31 december 2024, maar een aanzienlijke stijging tegenover 30 juni 2024 (191,7 miljoen euro).

Investerings & Holding

Boekjaar afgesloten op 30 juni (in miljoen euro)	2025	2024	Variatie
Omzet exclusief eliminaties tussen segmenten	1,2	1,0	20,0%
Eliminaties tussen polen	-11,4	-29,6	n.s.
Omzet inclusief eliminaties tussen polen	-10,2	-28,6	n.s.
Bedrijfsresultaat (EBIT)	0,1	-1,2	n.s.
Resultaat – deel van de groep	-2,0	-4,0	-50,0%

(*) De definities worden gegeven in de rubriek 'Definities'.

BEDRIJFSRESULTAAT

Het bedrijfsresultaat van het segment bedraagt 0,1 miljoen euro tegenover -1,2 miljoen euro in het eerste semester van 2024.

Green Offshore (bijdrage van 0,9 miljoen euro in aandeel van CFE)

De windparken Rentel en SeaMade, waarin Green Offshore een participatie van respectievelijk 12,5% en 8,75% houdt, hadden te kampen met ongunstige weersomstandigheden, in tegenstelling tot 2024 en 2023. De gecombineerde groene energieproductie van de twee parken bereikte 1,1 Twh (1,4 Twh in het eerste semester van 2024). De aanbestedingsprocedure voor de eerste concessie van 700 MW op het Prinses Elisabetheiland is door de Belgische regering opgeschort.

Deep C Holding (bijdrage van 1,5 miljoen euro in aandeel van CFE)

In Vietnam was de verkoop van industrieterreinen in het eerste semester van 2025 sterk: 38,1 hectare vergeleken met 15 hectare in het eerste semester van 2024. De verkoop van Deep C Holding, in proportie met haar aandeel, steeg van 10,4 hectare naar 34 hectare. Opvallend zijn de goede prestaties van de serviceactiviteiten, waarvan de omzet en het bedrijfsresultaat al enkele jaren gestaag stijgen. De goede operationele prestaties van Deep C Holding (EBITDA van 11 miljoen euro) worden gedeeltelijk gecompenseerd door de impact van de devaluatie met 13% van de Amerikaanse dollar op de in USD uitgedrukte aandeelhoudersleningen.

GreenStor (bijdrage van – 0,1 miljoen euro in aandeel van CFE)

De financiële afronding voor het derde batterijpark vond plaats in het eerste kwartaal van 2025. Het gaat om een park met een opslagcapaciteit van 270 MWh, ontwikkeld in samenwerking met SOCOFE (15%) en SOPAER (10%), en is gelegen in Aubange, België. Het park zou in de tweede helft van 2026 operationeel moeten zijn.

NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld bedraagt 230,6 miljoen euro, een lichte stijging tegenover 31 december 2024 (227,6 miljoen euro).

4. MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN DUURZAAMHEID

De netto-nultransitie is de grootste uitdaging en de grootste opportuniteit van onze tijd. Het vraagt ons om de manier waarop we leven, werken, ons verplaatsen, produceren en onze wereld van energie voorzien, grondig te herdenken.

CFE is klaar om deze wereldwijde uitdagingen aan te gaan door het aanbieden van duurzame oplossingen. Deze ambitie is vastgelegd in een krachtig engagement: 'Changing for Good'. Het is onze bedoeling om de status quo uit te dagen, vast te stellen wat niet duurzaam is en daar concrete veranderingen in aan te brengen.

Als groep die actief is in 4 kernactiviteiten (Vastgoedontwikkeling, Multitechnieken, Bouw & Renovatie, Investeringsen), beschikt CFE niet alleen over het potentieel om de wereld van morgen vorm te geven, maar ook over de verantwoordelijkheid om te zorgen voor de toekomstige generaties.

En onze inspanningen werpen al vruchten af: CFE is voor het tweede jaar op rij gecertificeerd als Top Employer en is ook genomineerd voor de Trends Impact Awards 2025.

Bestuur

In het kader van de rapportering zoals gedefinieerd door Europa (CSRD), heeft een gedetailleerde analyse van de risico's en opportuniteiten het mogelijk gemaakt om de belangrijkste thema's voor CFE Groep te identificeren. Hieruit blijkt dat het temperen van de klimaatverandering en de gezondheid en veiligheid van de werknemers – zowel medewerkers van de groep als onderaannemers – de hoogste prioriteit hebben.

Deze thema's worden dan ook streng opgevolgd. Meer dan ooit stelt het gebruik van betrouwbare cijfers ons in staat om onze duurzame ambities duidelijk te definiëren en de juiste strategische keuzes te maken. Door de transparantie op dit vlak is een constructief dialoog met de hele waardeketen mogelijk.

Vanuit dat oogpunt heeft CFE een belangrijk digitaliseringsproject uitgevoerd om de gegevens beter te kunnen vastleggen, structureren en visualiseren. Er zijn geavanceerde dashboarding-tools geïmplementeerd waarmee belangrijke indicatoren nauwkeurig kunnen worden gevolgd en de kwaliteit, traceerbaarheid en volledigheid van de gegevens worden gewaarborgd, in overeenstemming met de CSRD-vereisten.

Hoewel gegevensverzameling en -rapportering essentieel zijn, blijft concrete actie op het terrein de prioriteit. CFE streeft ernaar om duurzame en innovatieve oplossingen in al haar projecten te integreren. De verschillende lokale teams, zowel in het studiebureau als op de werf, kunnen daarom rekenen op de ondersteuning van een intern kenniscentrum voor duurzaamheid (Sustainability Knowledge Center) en van sustainability officers die gespecialiseerd zijn in gebieden als circulariteit, materiaalanalyse, energie, logistiek, enzovoort.

Ten slotte zijn, op het vlak van goed bestuur, de ethische code en de gedragscode herzien om ze toegankelijker en begrijpelijker te maken voor alle werknemers. Er zijn op maat gemaakte opleidingen uitgewerkt om deze evolutie te begeleiden.

Maatschappelijk engagement

De kracht van een bedrijf ligt in zijn mensen. Daarom is bij CFE de veiligheid en het welzijn van elke werknemer een absolute prioriteit.

Na een gedetailleerde analyse van de veiligheidscultuur binnen de groep werd een concreet actieplan opgesteld. Onder het motto "Go for Zero" werden een bewustmakingscampagne en acties op het terrein uitgestippeld. De resultaten zijn ook dit jaar weer zeer bemoedigend. Zo is de ernstgraad van ongelukken met 69% gedaald tegenover dezelfde periode vorig jaar. Voortaan worden ook de gegevens over de onderaannemers in de statistieken opgenomen, met hetzelfde doel voor ogen: nul ongevallen.

Deze inzet voor "Changing for Good" reikt verder dan de grenzen van het bedrijf. CFE wil een actieve bijdrage leveren aan het welzijn van toekomstige generaties door verenigingen te steunen die zich inzetten voor zaken van algemeen belang. Vanuit deze optiek is de stichting "Heroes for Good" opgericht, die al 62 projecten heeft ondersteund.

Maar de betrokkenheid blijft niet beperkt tot financiële steun: de werknemers van CFE zijn persoonlijk betrokken door zich ook in hun vrije tijd in te zetten. Ze nemen deel aan sportieve solidariteitsacties zoals de 20 km van Brussel ten voordele van het Rode Kruis, de Cyclos du Cœur voor Télévie of de Rajd Gorący Serc, een wielerevenement in Polen. Er worden ook teambuildingdagen georganiseerd zodat teams rechtstreeks kunnen bijdragen aan de missies van de partnerassociaties.

Opleiden en ontwikkelen van werknemers is essentieel voor CFE, en hiervoor zorgt de CFE Academy.

Engagement voor het milieu

CFE Groep lanceerde in juni 2024 Pulse, een geïntegreerd platform ("one-stop-shop") voor Belgische en internationale investeerders die hun vastgoedportefeuille nieuw leven willen inblazen. Het Pulse-team, dat steunt op de expertise van CFE Groep, begeleidt klanten bij het opwaarderen van hun vastgoed, waarbij de nadruk ligt op het verbeteren van de energie-efficiëntie, het terugdringen van de CO₂-uitstoot en het verhogen van het comfort en het welzijn van de bewoners.

Verskillende voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid zijn in 2025 opgeleverd of zijn al in een vergevorderd stadium. In Luxemburg is het project Roots, dat gezamenlijk is ontwikkeld door de teams van BPI Real Estate en uitgevoerd door CLE, het eerste Europese vastgoedproject dat het LCBI Excellence-label heeft gekregen, het hoogste niveau van deze certificering voor lage CO₂-uitstoot. Dit gebouw, met een oppervlakte van 21.000 m², is het resultaat van een totaalaanpak op het vlak van circulariteit: ecologisch ontwerp, vermindering van de CO₂-voetafdruk, gebruik van herbruikbare materialen, demonteerbaarheid en potentieel voor hergebruik van materialen in de toekomst.

In Polen besteden de teams van BPI Real Estate en CFE Polska bijzondere aandacht aan de keuze van materialen, energieprestaties, het gebruik van groene energie en waterbeheer in het kader van het project Piano Forte. Dit gebouw met 101 wooneenheden is een referentie op het vlak van duurzaam bouwen.

CFE zet zich ook in om haar projecten op een duurzame en innovatieve manier uit te voeren.

Het terugdringen van het energieverbruik op de site en het zoeken naar alternatieve energiebronnen zijn prioriteiten die systematisch worden geïntegreerd in alle projecten van de groep. In Deurne, op de Gallifort-werf,

verrichten de teams van MBG pionierswerk door een batterijpack te combineren met zonnepanelen om de site van stroom te voorzien.

In Brussel zetten de teams van BPC Group, nu al voorlopers in het gebruik van een logistiek consolidatiecentrum, hun samenwerking met Shipit en Buildwise voort met de lancering van een proefproject voor omgekeerde logistiek. Dit innovatieve systeem optimaliseert het afvalbeheer door gebruik te maken van de retourritten van de vrachtwagens naar het logistieke centrum.

Sinds 2020 heeft CFE haar directe uitstoot al met meer dan 25% verminderd en werkt zij actief aan haar doelstelling om deze tegen 2030 met 40% te verminderen. Deze opmerkelijke resultaten zijn te danken aan een effectief mobiliteitsbeleid, de geleidelijke vervanging van bouwmachines op de werf, de energie-efficiënte renovatie van bestaande hoofdkantoren en de voorbeeldige prestaties van nieuwe hoofdkantoren.

De Belgische bedrijven van de groep hebben zich ook aangesloten bij het certificeringsprogramma van de CO₂-prestatieladder, dat gericht is op ambitieus en effectief beheer van CO₂-emissies. Zo heeft Van Laere het niveau 5-certificaat behaald, het hoogste niveau op deze ladder, waarmee het bedrijf zijn engagementen op het vlak van de vermindering van directe (scope 1 en 2) en indirecte (scope 3) emissies bevestigt.

Ook de industrie draagt een steentje bij aan de inspanningen om de gevolgen van de klimaatverandering te beperken. De teams van VMA, referentie op het gebied van automatisering en industriële apparatuur, verzorgden de elektrische installaties van de nieuwe site in Bazeilles, die de grootste industriële MDF-recyclinginstallatie ter wereld zal worden. Dit project illustreert perfect het engagement van de groep voor een duurzamere industrie.

CFE blijft, via BSTOR, innoveren op de markt van batterijparken. BSTOR en Duferco Wallonie, een bedrijf dat actief is in de herontwikkeling van industriële brownfields, hernieuwbare energieën en logistieke diensten, startten de bouw van D-STOR in La Louvière, een batterijpark met een capaciteit van 140 MWh en een aansluitingsvermogen van 50 MW, dat in de zomer van 2026 in gebruik zal worden genomen.

CFE zet zich ook dagelijks in om zachte mobiliteit te bevorderen. Zo hebben de teams van MOBIX onlangs meer dan 7,2 km spoorweg tussen Herentals en Olen gerenoveerd. Dit project, een echte technische uitdaging, werd in recordtijd uitgevoerd om de impact op de reizigers te beperken en tegelijkertijd hun comfort en veiligheid voor de komende jaren te garanderen.

FINANCIËLE STATEN

PER 30 JUNI 2025

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE RESULTATENREKENING

Boekjaar afgesloten op 30 juni (duizend euro)	Toelichting	2025	2024 herwerkt ¹
Omzet	4	545.773	600.701
Overige exploitatiebaten	6	19.901	20.558
Grondstoffen, verbruiksgoederen, diensten en uitbesteed werk		(378.515)	(434.064)
Personeelsuitgaven		(123.576)	(126.106)
Overige exploitatielasten		(41.914)	(39.354)
Afschrijvingen		(11.481)	(10.968)
Resultaat van de operationele activiteiten		10.188	10.767
Aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	9	1.324	(6.144)
Bedrijfsresultaat		11.512	4.623
Renteopbrengsten	7	6.206	6.134
Rentelasten	7	(5.509)	(7.646)
Overige financieel resultaat	7	(799)	5.123
Financieel resultaat		(102)	3.611
Resultaat vóór belastingen		11.410	8.234
Winstbelastingen	8	(3.876)	(3.682)
Resultaat van de periode		7.534	4.552
Minderheidsbelangen		0	(383)
Resultaat – deel van de groep		7.534	4.169
Resultaat per aandeel (deel van de groep) (EUR) (basis en verwaterd)		0,30	0,17

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Boekjaar afgesloten op 30 juni (duizend euro)	Toelichting	2025	2024
Resultaat – deel van de groep		7.534	4.169
Resultaat van de periode		7.534	4.552
Financiële instrumenten – veranderingen in de reële waarde		(77)	2.891
Wisselkoersverschillen uit de omrekening	20	(8.313)	(3.047)
Uitgestelde belastingen		0	(723)
Overige elementen van het totaalresultaat die later overgebracht zullen worden naar het nettoresultaat		(8.390)	(879)
Herwaardering van de nettoverplichtingen m.b.t. toegezegde prestatie- en premieregelingen		0	0
Uitgestelde belastingen		0	0
Overige elementen van het totaalresultaat die later niet overgebracht zullen worden naar het nettoresultaat		0	0
Totaal overige elementen van het totaalresultaat die rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen worden		(8.390)	(879)
Totaalresultaat :		(856)	3.673
– Deel van de groep		(856)	3.291
– Deel van de minderheidsbelangen		0	382
Totaalresultaat (deel van de groep) per aandeel (EUR) (basis en verwaterd)		(0,03)	0,13

¹ De rubriek “Financieringslasten en baten” gepresenteerd in 2024 is opgesplitst in “Renteopbrengsten” en “Rentelasten” zoals beschreven in toelichting 2.b. van het jaarverslag op 31 december 2024.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

(duizend euro)	Toelichting	Juni 2025	December 2024
Immateriële vaste activa		5.723	5.981
Goodwill		23.947	23.929
Materiële vaste activa		94.917	96.023
Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	9	165.662	176.382
Overige financiële vaste activa		126.410	120.248
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	13	41	126
Overige vaste activa		14.984	13.961
Uitgestelde belastingvorderingen		9.585	9.017
Vaste activa		441.269	445.667
Voorraden		119.425	141.375
Handelsvorderingen en overige bedrijfsvorderingen		307.887	265.481
Bouwcontracten – activa		58.370	62.696
Overige vlottende activa uit niet-operationele activiteiten		8.644	7.329
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	13	0	77
Vlottende financiële activa		5.965	5.612
Geldmiddelen en kasequivalenten		141.220	173.510
Vlottende activa		641.511	656.080
Totaal der activa		1.082.780	1.101.747
Kapitaal		8.136	8.136
Uitgiftepremie		116.662	116.662
Ingehouden winsten		133.663	136.412
Eigen aandelen	11	(4.704)	(4.250)
Pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties		(12.019)	(12.019)
Reserves met betrekking tot afdekkingsverrichtingen		3.459	3.536
Wisselkoersverschillen uit de omrekening		(9.022)	(709)
Eigen vermogen – deel groep		236.175	247.768
Minderheidsbelangen		7	7
Eigen vermogen		236.182	247.775
Pensioenverplichtingen en personeelsbeloningen		8.035	8.163
Langlopende voorzieningen	10	19.053	19.445
Overige langlopende schulden		22.404	25.535
Langlopende financiële schulden	14	168.292	184.830
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	13	463	652
Uitgestelde belastingverplichtingen		4.231	5.247
Langlopende verplichtingen		222.478	243.872
Kortlopende voorzieningen	10	17.608	16.644
Handelsschulden en overige schulden		281.635	289.176
Bouwcontracten – verplichtingen		222.412	208.844
Fiscale schulden		10.757	6.342
Kortlopende financiële schulden	14	19.434	30.375
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	13	268	0
Overige kortlopende verplichtingen uit niet-operationele activiteiten		72.006	58.719
Kortlopende verplichtingen		624.120	610.100
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.082.780	1.101.747

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Boekjaar afgesloten op 30 juni (duizend euro)	Toelichting	2025	2024 herwerkt
Resultaat van de operationele activiteiten		10.188	10.767
Afschrijving op immateriële en materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		11.481	10.968
(Afname)/toename van voorzieningen		185	(1.350)
Waardeverminderingen op activa en overige niet-kaselementen		(594)	291
Verlies/(winst) bij vervreemding van materiële en financiële vaste activa		(521)	(935)
Dividenden uit deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	9	9.022	12.628
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten vóór wijzigingen van het werkkapitaal		29.761	32.369
Afname/(toename) van handels- en overige kortlopende en langlopende vorderingen		(40.954)	(13.275)
Kapitaalsvermindering/(verhoging) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast in het segment Vastgoedontwikkeling		120	(4.505)
Terug betaling/(Nieuwe) verstrekte leningen aan deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast in het segment Vastgoedontwikkeling		(8.846)	3.838
Afname/(toename) van voorraden		22.748	(24.903)
Toename/(afname) van handelsschulden en overige kortlopende en langlopende schulden		17.879	(5.665)
(Betaalde)/ontvangen winstbelastingen		(2.421)	(7.401)
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten		18.287	(19.542)
Investeringsactiviteiten		(7.188)	(10.928)
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		(3.531)	(7.047)
Verhoging van het belangenpercentage met aftrek van verworven/verkochte geldmiddelen		0	0
Kapitaalsverhoging van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	9	(1.610)	0
Nieuwe verstrekte leningen aan deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast		(2.047)	(3.881)
Desinvesteringsactiviteiten		1.220	2.466
Opbrengsten uit de verkoop van immateriële en materiële vaste activa		650	1.553
Vermindering van het belangenpercentage met aftrek van verworven/verkochte geldmiddelen	5	0	550
Kapitaalsvermindering van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	9	463	0
Terugbetaling van verstrekte leningen aan deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast		107	363
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) investeringsactiviteiten		(5.968)	(8.462)
Betaalde intresten		(5.509)	(9.336)
Ontvangen intresten		6.206	7.824
Overige financiële lasten en opbrengsten ontvangen/(uitgekeerd)		(665)	95
Opbrengsten uit nieuwe leningen	14	3.500	23.739
Terugbetaling van leningen	14	(37.573)	(22.068)
Inkoop van eigen aandelen	11	(987)	0
Ontvangen/(Uitgekeerde) dividenden		(9.921)	(9.921)
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten		(44.949)	(9.667)
Netto toename/(afname) van de geldmiddelen		(32.630)	(37.671)
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		173.510	154.092
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen voor geldmiddelen en kasequivalenten		340	225
Geldmiddelen en kasequivalenten, slotbalans		141.220	116.646

De overnames en vervreemdingen van dochterondernemingen na aftrek van verworven geldmiddelen omvatten niet de entiteiten die niet onder bedrijfscombinaties vallen (segment Vastgoedontwikkeling); deze worden dus niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in kasstromen uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten. We verwijzen naar sectie 2.d. Y in het jaarverslag van 31 december 2024.

De reconciliatie elementen tussen de bewegingen in werkkapitaalrubrieken (zoals gedefinieerd in de 'Afstemming van alternatieve financiële indicatoren') van de geconsolideerde balans en het geconsolideerd kasstroomoverzicht betreffen voornamelijk toevoegingen aan en terugnemingen van waardeverminderingen, wijzigingen in de consolidatiekring, omrekeningsverschillen en herclassificaties tussen balansposten.

Om een beter inzicht te krijgen in de kasstromen met betrekking tot de financiering van de vastgoedontwikkelingsactiviteiten, uitgevoerd door vennootschappen geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode en opgenomen in de operationele kasstroom, worden de kapitaalverminderingen- en verhogingen van de vennootschappen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in het segment Vastgoedontwikkeling (-4.505 duizend euro in juni 2024), alsook, de terugbetalingen en toekenningen van leningen aan deze entiteiten (3.838 duizend in juni 2024) op afzonderlijke lijnen gepresenteerd. Tot juni 2024 werden deze opgenomen onder "Afname/(toename) van handels- en overige kortlopende en langlopende vorderingen".

Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening per 30 juni 2025:

- De omzet is gedaald met -9,1% in vergelijking met het vorige boekjaar, voornamelijk in de Belgische en Poolse entiteiten binnen het segment Bouw & Renovatie alsook in Mobix.
De omzet in het segment Vastgoedontwikkeling is niet representatief voor de activiteit van dat segment aangezien een belangrijk deel van de activiteiten van BPI wordt ontwikkeld in deelnemingen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast.
- De opbrengsten uit aanverwante activiteiten omvatten met name de herfactureringen aan tijdelijke handelsvennootschappen en winsten op de verkoop van vaste activa binnen het segment Vastgoedontwikkeling. In de eerste jaarhelft van zowel 2024 als 2025 vond er geen enkele significante verkoop van vaste activa plaats.
- De kosten voor grondstoffen, verbruiksgoederen, diensten en uitbesteed werk zijn gedaald met -12,8%, wat over het algemeen de trend volgt van de omzet. De personeelskosten daalden met 2%, voornamelijk als gevolg van de daling van het gemiddelde personeelsbestand, gedeeltelijk gecompenseerd door het effect van de indexering van de lonen.
- Het aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast bedraagt +1,3 miljoen euro per 30 juni 2025 (-6,1 miljoen euro in de loop van het eerste halfjaar van 2024). Deze verbetering houdt verband met de gerealiseerde marge op de verkoop van het woonproject Chmielna en op de verkoop in de toekomstige voltooiingsstaat van de laatste kantoorruimtes van het Brouck'R-project in Brussel. Deze transacties worden gecompenseerd door de kosten verbonden aan de ontwikkelingsfasen van de projecten die momenteel worden bestudeerd.
- Het financieel resultaat is licht negatief met (0.1) miljoen euro (+3.6 miljoen euro in 2024), en wordt verklaard door:
 - o een daling van de overige financiële resultaten. Tijdens het eerste halfjaar van 2024 werden omrekeningsverschillen gerecycleerd bij de terugbetaling van intercompany-leningen in vreemde valuta (gelijkgesteld met permanente financiering) hetgeen resulteerde in een winst; gecompenseerd door
 - o de daling van de rentelasten, enerzijds in verband met corporate financieringen, als gevolg van de daling van de rentevoeten en de vermindering van de gemiddelde uitstaande schuld, en anderzijds in verband met de financiering van projecten die volledig in handen zijn van BPI.

Toelichtingen bij het geconsolideerd overzicht van de financiële positie per 30 juni 2025:

- De immateriële vaste activa dalen licht als gevolg van de afschrijvingen in de periode.
- De goodwill heeft voornamelijk betrekking op de segmenten VMA en MOBIX en is stabiel ten opzichte van 2024.
- De materiële vaste activa blijven stabiel en omvatten voornamelijk de nettoboekwaarde van de maatschappelijke zetels van verscheidene Belgische dochterondernemingen, het materieel en het wagenpark.

- De deelnemingen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast en de andere financiële activa omvatten voornamelijk de participaties in, en de aandeelhoudersleningen aan, Deep C Holding N.V., Green Offshore N.V., Greenstor N.V. en aan gezamenlijk gecontroleerde projectvennootschappen voor vastgoedontwikkeling.

De post 'Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast' daalt als gevolg van de dividenduitkeringen door Green Offshore N.V. en door de gezamenlijk gecontroleerde vastgoedontwikkelingsmaatschappijen evenals door de omrekeningsverschillen van Deep C Holding N.V., die voornamelijk voortvloeien uit de devaluatie van de Amerikaanse dollar.

- De voorraden betreffen in essentie vastgoedprojecten ontwikkeld door BPI Real Estate en haar integraal geconsolideerde dochterondernemingen. De afname van de voorraden (-21,9 miljoen euro) is grotendeels het gevolg van de oplevering van drie grootschalige residentiële bouwprojecten in Polen die grotendeels gebouwd zijn in 2024 (Czysta, Wagrowska en Bernardowo) en het project Herrenberg – Domaine des vignes (fase 4). Overigens heeft BPI Real Estate en haar integraal geconsolideerde dochterondernemingen in de loop van het boekjaar geen grote overnames gedaan.
- De handelsvorderingen en overige bedrijfsvorderingen stijgen aanzienlijk (+42,4 miljoen euro), vooral in het segment Bouw & Renovatie en bij VMA.
- De geldmiddelen en kasequivalenten omvatten 29,8 miljoen euro bij CFE NV. Het saldo wordt verdeeld over de tijdelijke handelsvennootschappen en de buitenlandse entiteiten die niet in de cash pooling zijn opgenomen.
- Het eigen vermogen – deel van de groep is gedaald van 247,8 miljoen euro per 31 december 2024 tot 236,2 miljoen euro per 30 juni 2025. De verandering wordt verklaard door vier belangrijke factoren: het resultaat van het boekjaar (7,5 miljoen euro), het uitgekeerde dividend (-9,9 miljoen euro), de omrekeningsverschillen (-8,3 miljoen euro, voornamelijk de devaluatie van de Amerikaanse dollar bij Deep C Holding) en de inkoop van eigen aandelen (-1,0 miljoen euro).
- De financiële schulden bedragen in totaal 188 miljoen euro, wat een daling van 27,5 miljoen euro betekent.
- De handelsschulden en overige schulden dalen met 7,5 miljoen euro.

Toelichtingen bij het geconsolideerd kasstroom overzicht per 30 juni 2025:

- Het operationeel resultaat is licht gedaald en bedraagt 10,2 miljoen euro.
- De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen blijven dicht bij het niveau van vorig jaar, aangezien er geen grote investeringen of verkopen waren.
- De netto toevoeging aan de voorzieningen en de waardeverminderingen op activa en andere niet-kaskosten zijn onbeduidend in 2025.
- De 'Kasstromen uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten' bedraagt 18,3 miljoen euro (+37,8 miljoen euro op 30 juni 2024) en wordt als volgt opgedeeld:
 - o een stabiele EBITDA van +21,7 miljoen euro (+21,7 miljoen euro in 2024), en
 - o een behoefte aan werkkapitaal dat met -2,7 miljoen euro licht stijgt (in 2024 was deze met 51,2 miljoen euro verslechterd) als gevolg van de toename van de handelsvorderingen en andere kortlopende en langlopende vorderingen met 41 miljoen euro in 2025 (+13,3 miljoen euro in 2024), voornamelijk toe te schrijven aan het segment Bouw & Renovatie en VMA, gecompenseerd door een daling van de voorraden met 22,7 miljoen euro (stijging van 24,9 miljoen euro in 2024) en een stijging van de handelsschulden en overige kortlopende en langlopende schulden met 15,5 miljoen euro (terwijl er een daling was van 13,1 miljoen euro in 2024).
 - o De netto kapitaalsverhoging van de deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in het segment Vastgoedontwikkeling, is beperkt tot 0,1 miljoen euro, bestaande uit de kapitaalsverhoging in de vennootschap Goodways (-2,5 miljoen euro) en de kapitaalsvermindering in de vennootschap DeBrouckère Office (+2,6 miljoen euro). In 2024 had dit voornamelijk betrekking op kapitaalinjecties in de vennootschappen Emely en Immomarial, gecompenseerd door kapitaalsverminderingen in de vennootschappen van het Victor-project.
 - o Terugbetalingen/(toekenningen) van leningen aan geconsolideerde deelnemingen volgens de vermogensmutatiemethode in het segment Vastgoedontwikkeling; deze omvatten voornamelijk de nieuwe

voorschotten die zijn toegekend in het kader van de projecten Roots (1,6 miljoen euro), Brouck'R (2,9 miljoen euro) en Wieslawka (3,9 miljoen euro), de gedeeltelijke terugbetaling van de lening aan Goodways (2,2 miljoen euro) en de volledige terugbetaling van de lening aan BPI Chmielna (2,1 miljoen euro). In 2024, hadden deze voornamelijk betrekking op de gedeeltelijke terugbetaling van de lening aan BPI Chmielna (5,2 miljoen euro) en de terugbetaling van de lening aan Emely, gecompenseerd door de leningen die waren verstrekt in het kader van de projecten Erasmus, De Brouckère en Roots.

- De 'Kasstromen uit hoofde van (gebruikt in) investeringsactiviteiten' dalen licht tot een nettobedrag van (6,0) miljoen euro, waarvan:
 - o de aankopen van (im)materiële vaste activa, waaronder apparatuur en materiaal voor de segmenten Bouw & Renovatie en Multitechnieken.
 - o de injectie van middelen in Green Stor (een entiteit geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode), waarvan 2 miljoen euro in de vorm van verstrekte leningen en 1,6 miljoen euro in de vorm van een kapitaalsverhoging; en
 - o de kapitaalsvermindering van de deelnemingen geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode die uitsluitend betrekking heeft op Hofkouter N.V. (0,5 miljoen euro), een vennootschap binnen het segment Bouw & Renovatie.

In 2024, hadden de investeringskasstromen voornamelijk betrekking op:

- o de aankoop van (immateriële) vaste activa, waaronder de aankoop van apparatuur en materiaal voor de segmenten Bouw & Renovatie en Multitechnieken;
 - o de leningen ten aanzien van Deep C Holding NV (2,5 miljoen euro) en Green Stor NV (1,3 miljoen euro);
 - o de kasstroom uit de liquidatie van de vennootschappen PPP Betrieb Schulen Eupen SA en PPP Schulen Eupen SA (0,6 miljoen euro).
- De 'Kasstromen uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten' bedraagt -44,9 miljoen euro, voornamelijk met betrekking tot netto terugbetalingen van leningen (-34,1 miljoen euro), de dividenduitkering voor het boekjaar 2024 (-9,9 miljoen euro) en de aankoop van eigen aandelen (-1 miljoen euro).

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(duizend euro)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingehouden winsten	Eigen aandelen	Pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties	Reserves met betrekking tot afdekkingsverrichtingen	Wisselkoersverschillen uit de omrekening	Eigen vermogen – deel groep	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
December 2024	8.136	116.662	136.412	(4.250)	(12.019)	3.536	(709)	247.768	7	247.775
Totaalresultaat voor de periode			7.534			(77)	(8.313)	(856)		(856)
Dividenden aan aandeelhouders			(9.921)					(9.921)		(9.921)
Mutaties in verband met eigen aandelen op aandelen gebaseerde betalingen			(362)	(454)				(816)		(816)
Wijziging consolidatiekring en andere wijzigingen								0		0
Juni 2025	8.136	116.662	133.663	(4.704)	(12.019)	3.459	(9.022)	236.175	7	236.182

(duizend euro)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingehouden winsten	Eigen aandelen	Pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties	Reserves met betrekking tot afdekkingsverrichtingen	Wisselkoersverschillen uit de omrekening	Eigen vermogen – deel groep	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
December 2023	8.136	116.662	122.962	(4.410)	(12.035)	5.606	(151)	236.770	(377)	236.393
Totaalresultaat voor de periode			4.169			2.168	(3.046)	3.291	382	3.673
Dividenden aan aandeelhouders			(9.921)					(9.921)		(9.921)
Mutaties in verband met eigen aandelen en op aandelen gebaseerde betalingen				80				80		80
Wijziging consolidatiekring en andere wijzigingen								0		0
Juni 2024	8.136	116.662	117.210	(4.330)	(12.035)	7.774	(3.197)	230.220	5	230.225

De wisselkoersverschillen die voortvloeien uit de omrekening worden respectievelijk verduidelijkt in toelichting 20 “Impact van vreemde munten” en toelichting 9 “Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast”, terwijl de bewegingen met betrekking tot de eigen aandelen worden verduidelijkt in toelichting 11 “Informatie over het aandelenoptieplan op eigen aandelen”.

KAPITAAL EN RESERVES

Het kapitaal op 30 juni 2025 bestaat uit 25.314.482 gewone aandelen. Het zijn aandelen zonder aanduiding van nominale waarde. De houders van gewone aandelen hebben het recht om dividenden te ontvangen en hebben recht op één stem per aandeel op de algemene vergadering van aandeelhouders.

Een dividend van 9.921 duizend euro, wat overeenkomt met 0,40 euro bruto per aandeel (na aftrek van de gehouden eigen aandelen), werd voorgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders op 30 april 2025. Dit dividend werd uitbetaald in mei 2025.

RESULTAAT PER AANDEEL

Het basisresultaat per aandeel is identiek aan het verwaterd resultaat per aandeel, gezien er geen potentiële gewone aandelen met verwateringseffect in omloop zijn. Het wordt als volgt berekend:

Boekjaar afgesloten op 30 juni (duizend euro)	2025	2024
Resultaat - deel van de groep (duizend euro)	7.534	4.169
Totaalresultaat - deel van de groep (duizend euro)	(856)	3.291
Aantal gewone aandelen op afsluitingsdatum	25.314.482	25.314.482
Gewogen gemiddelde aantal uitstaande gewone aandelen gedurende de periode	24.732.164	24.801.925
Resultaat per aandeel, op basis van gewogen gemiddelde aantal uitstaande gewone aandelen gedurende de periode (basis) :		
Resultaat per aandeel (deel van de groep) (in euro)	0,30	0,17
Totaalresultaat per aandeel (deel van de groep) (in euro)	(0,03)	0,13

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VOORAF

De Aannemingsmaatschappij CFE NV (hierna 'de vennootschap' of 'CFE' genoemd) is een vennootschap naar Belgisch recht, gevestigd in België. De geconsolideerde jaarrekening voor de periode afgesloten op 30 juni 2025 bevat de jaarrekening van de vennootschap, van haar dochterondernemingen en haar belangen in de deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast ('Groep CFE'). CFE wordt voor 62,12 % gecontroleerd door de Belgische investeringsgroep Ackermans & van Haaren (XBRU BE0003764785) waarvan de uiteindelijke controlerende aandeelhouder Stichting Administratiekantoor "Het Torentje" is. CFE en Ackermans & van Haaren zijn op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen.

De Raad van Bestuur heeft toestemming gegeven voor de tussentijdse publicatie van de geconsolideerde jaarrekening van de groep CFE op 25 augustus 2025.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep CFE dient gelezen te worden in samenhang met het beheersverslag van de raad van Bestuur.

VOORNAAMSTE TRANSACTIES IN 2025 EN 2024 MET GEVOLGEN VOOR DE CONSOLIDATIEKRING VAN DE GROEP CFE

TRANSACTIES IN HET EERSTE JAARHEFT VAN 2025

1. Segment Vastgoedontwikkeling

In de eerste jaarhelft van 2025 was er geen wijziging in de consolidatiekring die een belangrijke invloed had op het segment Vastgoedontwikkeling van de Groep CFE.

2. Segment Multitechnieken

In de eerste jaarhelft van 2025 was er geen wijziging in de consolidatiekring die een belangrijke invloed had op het segment Multitechnieken van de Groep CFE.

3. Segment Bouw & Renovatie

In de eerste jaarhelft van 2025 was er geen wijziging in de consolidatiekring die een belangrijke invloed had op het segment Bouw & Renovatie van de Groep CFE.

4. Segment Investerings & Holding

In de eerste jaarhelft van 2025 was er geen wijziging in de consolidatiekring die een belangrijke invloed had op het segment Investerings & Holding van de Groep CFE.

TRANSACTIES IN HET EERSTE JAARHEFT VAN 2024

1. Segment Vastgoed ontwikkeling

In de eerste helft van 2024 was er geen wijziging in de consolidatiekring die een belangrijke invloed had op het segment Vastgoedontwikkeling van de Groep CFE.

2. Segment Multitechnieken

De belangrijkste wijzigingen van de consolidatiekring die het segment Multitechnieken van de Groep CFE in het eerste semester 2024 hebben beïnvloed, zijn als volgt:

- De vennootschap VMA Sustainability Fund I., een 100% dochteronderneming van de Groep CFE en volgens de globale methode geconsolideerd, veranderde haar naam in Pulse en werd naar het segment Investerings & Holding overgedragen;
- De vennootschap VMA Sud SA, een 100% dochteronderneming van de Groep CFE, had een deel van haar activiteiten, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024, overgedragen aan de vennootschap VMA NV. Beide vennootschappen blijven volgens de globale methode geconsolideerd.

3. Segment Bouw & Renovatie

De belangrijkste wijzigingen van de consolidatiekring die het segment Bouw & Renovatie van de Groep CFE in het eerste semester 2024 hebben beïnvloed, zijn als volgt:

- De vennootschap Wood Shapers SA, een 100% dochteronderneming van de Groep CFE en volgens de globale methode geconsolideerd, vereffende al haar aandelen (50%) in de vennootschap Wood Garden SA. Deze vennootschap werd volgens de vermogensmutatiemethode geïntegreerd.

4. Segment Investerings & Holding

De belangrijkste wijzigingen van de consolidatiekring die het segment Investerings & Holding van de Groep CFE in het eerste semester 2024 hebben beïnvloed, zijn als volgt:

- De Groep CFE vereffende al haar aandelen (25%) in de vennootschap PPP Betrieb Schulen Eupen SA. Deze vennootschap werd volgens de vermogensmutatiemethode geïntegreerd;
- De Groep CFE vereffende al haar aandelen (19%) in de vennootschap PPP Schulen Eupen SA. Deze vennootschap werd volgens de vermogensmutatiemethode geïntegreerd.

1. ALGEMENE PRINCIPES

1.1. IFRS ZOALS AANVAARD DOOR DE EUROPESE UNIE

Het tussentijds verslag voor de periode tot 30 juni 2025 is opgesteld conform IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving. Het tussentijds verslag bevat niet alle informatie en bijlagen van het jaarverslag en moet worden gelezen in samenhang met het jaarverslag van CFE per 31 december 2024.

De op 30 juni 2025 gekozen boekhoudprincipes zijn dezelfde als degene die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarlijkse financiële overzichten per 31 december 2024, met uitzondering van de hierna beschreven door de Europese Unie aangenomen standaarden en/of aanpassingen die vanaf 1 januari 2025 verplicht van toepassing zijn.

1.2. STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP OF NA 1 JANUARI 2025

- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid

De toepassing van deze standaarden en interpretaties heeft geen materiële gevolgen voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep CFE.

1.3. STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2025

De groep heeft beslist niet te anticiperen op de volgende standaarden en interpretaties waarvan de toepassing op 30 juni 2025 niet verplicht is:

- IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Jaarlijkse Verbeteringen – Volume 11 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)

2. CONSOLIDATIEMETHODEN

2.1. CONSOLIDATIEKRING

Vennootschappen waarvan de groep direct of indirect de meerderheid van de stemrechten bezit en waarover ze dus zeggenschap heeft, worden geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode.

De vennootschappen waarover de groep een gezamenlijke zeggenschap heeft samen met andere aandeelhouders, worden geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode. Dit heeft met name betrekking op Deep C Holding NV, GreenStor NV, Green Offshore NV en sommige dochterondernemingen van BPI.

De evolutie van de consolidatiekring van de groep CFE tussen december 2024 en juni 2025 wordt als volgt samengevat:

Aantal entiteiten	Juni 2025	December 2024
Integrale methode	63	63
Vermogensmutatiemethode	87	87
Totaal	150	150

2.2. VERRICHTINGEN BINNEN DE GROEP

De wederzijdse verrichtingen en transacties van activa en verplichtingen, baten en lasten tussen opgenomen ondernemingen worden in de geconsolideerde financiële staten geëlimineerd. Deze eliminatie gebeurt:

- volledig, als de transactie plaatsheeft tussen twee dochterondernemingen die volgens de integrale consolidatiemethode worden geconsolideerd; en
- naar rato van het belang in de onderneming waarop vermogensmutatie wordt toegepast voor het interne resultaat gerealiseerd tussen een integraal geconsolideerde onderneming en een onderneming geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode.

2.3. OMREKENING VAN DE JAARREKENINGEN VAN DE BUITENLANDSE VENNOOTSCHAPPEN EN VESTIGINGEN

In de meeste gevallen stemt de functionele valuta van de vennootschappen en vestigingen overeen met de valuta van het betrokken land.

De jaarrekeningen van de buitenlandse vennootschappen waarvan de functionele valuta verschilt van de presentatievaluta van de geconsolideerde financiële staten van de Groep CFE, worden omgerekend tegen de wisselkoers op de balansdatum wat betreft de posten van de balans en tegen de gemiddelde koers over de periode voor de posten van de resultatenrekening. De omrekeningsverschillen die daaruit voortvloeien, worden in de geconsolideerde reserves opgenomen als wisselkoersverschillen die uit de omrekening resulteren. De goodwill met betrekking tot de buitenlandse vennootschappen wordt geacht deel uit te maken van de verworven activa en verplichtingen en wordt uit dien hoofde omgerekend tegen de wisselkoers op de balansdatum.

2.4. TRANSACTIES IN VREEMDE VALUTA

De transacties in vreemde valuta worden omgerekend in euro tegen de wisselkoers die geldt op de datum van de transactie. Aan het eind van de periode worden de monetaire activa en verplichtingen die uitgedrukt zijn in vreemde valuta, omgerekend in euro tegen de wisselkoers op de balansdatum. De winsten en verliezen die hieruit voortvloeien worden opgenomen in de rubriek wisselresultaten en worden in de resultatenrekening gepresenteerd als overige financiële lasten en opbrengsten.

De wisselkoersverschillen op leningen in vreemde valuta of op afgeleide producten gebruikt voor afdekking van belangen in de buitenlandse dochterondernemingen, worden opgenomen in de rubriek van de wisselkoersverschillen uit de omrekening onder de overige elementen van het totaalresultaat en zijn het voorwerp van een afzonderlijke reserve in het eigen vermogen. Wanneer de leningen worden terugbetaald, worden de omrekeningsverschillen die in het eigen vermogen zijn opgenomen, teruggeboekt naar de resultatenrekening.

3. BOEKHOUDKUNDIGE REGELS EN METHODEN

3.1. GEBRUIK VAN SCHATTINGEN EN VERONDERSTELLINGEN

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening volgens de IFRS-normen, worden schattingen verricht en veronderstellingen geformuleerd die een invloed hebben op de bedragen opgenomen in die jaarrekening, met name wat betreft :

- de waardering van voorzieningen- en pensioenverplichtingen;
- de waardering van het resultaat op de voortgang van bouwcontracten. Het resultaat van bouwcontracten wordt berekend op basis van het voortgangsperscentage van het project, vermenigvuldigd met het geschatte resultaat bij voltooiing. Dit laatste omvat de vastgestelde extra kosten en de contractueel overeengekomen boetes voor vertraging of eventuele compensaties in overeenstemming met de regels van de groep. Loonkosten of kosten voor uitrusting die niet aan projecten zijn toegewezen, worden niet meegenomen in de berekening van het voortgangsperscentage;
- de waardering van inkomsten voorvloeiend uit vastgoedontwikkelingsprojecten. De verkopen worden bepaald op basis van de verkochte eenheden bij elk project ; de geschatte marge wordt toegepast op het geheel van het project. De winstgevendheid van de projecten wordt minstens drie keer per jaar opnieuw geschat om rekening te houden met markttrends, dit gebaseerd op interne kennis en beschikbare externe gegevens (d.w.z. de marktprijs voor elk type vastgoed afhankelijk van diens kenmerken ervan). De opbrengsten (en kosten) worden daarom herzien om wijzigingen in de scope van het project (volume, projectontwerp, enz.), prijsstijgingen en andere projectgebeurtenissen weer te kunnen geven.;
- de waardering van de activa van de vastgoedontwikkeling;
 - o Projecten in aanbouw en/of gebouwd maar niet verkocht. Er zijn regelmatige controles op de rentabiliteitsanalyses van de projecten wat ervoor zorgt dat de toekomstige kasstromen van de projecten voldoende zullen zijn om de investeringen in vastgoedontwikkelingsprojecten terug te verdienen, ongeacht of CFE voor 100% eigenaar is, dan wel in partnerschap. Als de analyse een risico op waardeverlies aan het licht brengt, vraagt BPI een externe deskundige om het project te waarderen.
 - o Studieprojecten. BPI zorgt ervoor dat de nettoboekwaarde van een project lager is dan de wederverkoopwaarde (zonder rekening te houden met de mogelijkheid om een bouwvergunning te verkrijgen).
- de beoordelingen die voor de waardeverminderingstesten gebruikt zijn;
- de waardering van financiële instrumenten tegen reële waarde;
- de beoordeling van het zeggenschap. In dit verband houdt de Groep CFE rekening met de statuten, met name wat betreft de besluitvorming die van invloed is op het dagelijks bestuur van de dochteronderneming, en met specifieke clausules (vetorecht, enz.); en
- de kwalificatie van het karakter van de transactie als bedrijfscombinatie of als verwerving van activa bij de overname van een onderneming

Deze schattingen gaan ervan uit dat de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten gewaarborgd is en worden gemaakt op basis van de op dat ogenblik beschikbare informatie. De schattingen kunnen herzien worden wanneer de omstandigheden waarop ze gebaseerd zijn evolueren of wanneer nieuwe informatie beschikbaar wordt. De uiteindelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3.2. AANVULLENDE INFORMATIE IN VERBAND MET DE IMPLICATIES VAN DE MACRO-ECONOMISCHE OMGEVING OP DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

De huidige marktomstandigheden zetten sommige klanten van de Group CFE, met name vastgoedontwikkelaars, ertoe aan om de start van hun projecten waarvoor bouwvergunningen verkregen zijn en de aanbestedingen voor hun nieuwe projecten uit te stellen.

4. SEGMENTINFORMATIE

4.1. OPERATIONELE SEGMENTEN

De segmentinformatie wordt voorgesteld rekening houdend met de verschillende operationele segmenten. De resultaten en activa en verplichtingen van de segmenten omvatten elementen die rechtstreeks toe te wijzen zijn aan een segment.

De Groep CFE bestaat uit de volgende vier operationele segmenten:

Vastgoedontwikkeling

Het segment Vastgoedontwikkeling ontwikkelt vastgoedprojecten in België, Luxemburg en Polen.

Multitechnieken

Het segment Multitechnieken bundelt de activiteiten van de divisies VMA en MOBIX:

- VMA is gespecialiseerd in de technische installaties van gebouwen, hun geautomatiseerd beheer (smart buildings) en hun onderhoud op lange termijn, evenals in de automatisering van productieketens in de auto-industrie, de chemische nijverheid en de voedingsindustrie;
- MOBIX is in België een vooraanstaande speler in de realisatie van spoorwegwerken (aanleg van sporen, bovenleidingen en signalisatie) en de openbare verlichting.

Bouw & Renovatie

Het segment Bouw & Renovatie verzamelt alle dochterondernemingen van CFE die actief zijn in België, Polen, het Groothertogdom Luxemburg en in Duitsland, gespecialiseerd in de bouw en renovatie van kantoorgebouwen, residentiële gebouwen, ziekenhuizen, hotels, scholen, parkings en industriële gebouwen. De vennootschappen Wood Shapers (bouw en promotie van projecten met materialen van biologische herkomst en hybride) en LTS (productie en montage van geprefabriceerde houten elementen) maken eveneens deel uit van dit segment.

Investerings & Holding

Naast de activiteiten die een holding eigen zijn, omvat dit segment ook de participaties in Deep C Holding NV, GreenStor NV, Green Offshore NV en een contract van het type Design Build Finance and Maintenance in België.

4.2. ELEMENTEN VAN HET GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE RESULTATENREKENING

Boekjaar afgesloten op 30 juni 2025 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
Omzet	51.072	145.677	359.220	1.160	(11.356)	545.773
EBITDA	6.507	6.943	10.344	(1.476)	(649)	21.669
<i>% Omzet</i>	<i>12,74%</i>	<i>4,77%</i>	<i>2,88%</i>			<i>3,97%</i>
Afschrijvingen	(741)	(5.652)	(4.810)	(278)	0	(11.481)
Resultaat van de operationele activiteiten	5.766	1.291	5.534	(1.754)	(649)	10.188
Aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	(1.145)	21	(9)	2.457	0	1.324
Bedrijfsresultaat (EBIT)	4.621	1.312	5.525	703	(649)	11.512
<i>% Omzet</i>	<i>9,05%</i>	<i>0,90%</i>	<i>1,54%</i>			<i>2,11%</i>
Financieel resultaat	203	(469)	2.335	(217)	0	(102)
Winstbelastingen	(220)	(565)	(3.246)	(7)	162	(3.876)
Resultaat - deel van de groep	4.604	278	4.614	(1.475)	(487)	7.534
<i>% Omzet</i>	<i>9,01%</i>	<i>0,19%</i>	<i>1,28%</i>			<i>1,38%</i>

Boekjaar afgesloten op 30 juni 2024 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
Omzet	29.265	157.796	442.222	1.017	(29.599)	600.701
EBITDA	6.286	6.335	12.166	(1.873)	(1.179)	21.735
<i>% Omzet</i>	<i>21,48%</i>	<i>4,01%</i>	<i>2,75%</i>			<i>3,62%</i>
Afschrijvingen	(642)	(4.761)	(5.230)	(335)	0	(10.968)
Resultaat van de operationele activiteiten	5.644	1.574	6.936	(2.208)	(1.179)	10.767
Aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	(8.155)	(14)	(163)	2.188	0	(6.144)
Bedrijfsresultaat (EBIT)	(2.510)	1.559	6.773	(20)	(1.179)	4.623
<i>% Omzet</i>	<i>(8,58%)</i>	<i>0,99%</i>	<i>1,53%</i>			<i>0,77%</i>
Financieel resultaat	2.328	(280)	4.678	(3.115)	0	3.611
Winstbelastingen	889	(1.796)	(3.077)	7	295	(3.682)
Resultaat - deel van de groep	324	(517)	8.374	(3.128)	(884)	4.169
<i>% Omzet</i>	<i>1,11%</i>	<i>(0,33%)</i>	<i>1,89%</i>			<i>0,69%</i>

In de eerste jaarhelft van 2025 werden aanzienlijke verkopen van vastgoedontwikkelingsprojecten in Polen bij voltooiing als inkomsten opgenomen voor een bedrag van 19.306 duizend euro (2024: 0 duizend euro).

4.3. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Boekjaar afgesloten op 30 juni 2025 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
ACTIVA						
Goodwill	0	23.036	911	0	0	23.947
Materiële vaste activa	4.839	47.677	38.763	3.662	(24)	94.917
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep	0	0	0	40.000	(40.000)	(0)
Overige financiële vaste activa	94.425	0	0	31.985	0	126.410
Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	93.026	181	245	72.210	0	165.662
Overige vaste activa	10.835	1.786	16.927	141.437	(140.652)	30.333
Voorraden	105.863	7.008	7.355	24	(825)	119.425
Geldmiddelen en kasequivalenten	7.495	3.637	99.324	30.764	0	141.220
Interne kaspositie – Cash pooling – actief	0	45.038	190.181	17.166	(252.385)	0
Overige vlottende activa	19.274	137.113	220.164	17.240	(12.925)	380.866
Totaal der activa	335.757	265.476	573.870	354.488	(446.811)	1.082.780
VERPLICHTINGEN						
Eigen vermogen	157.189	95.114	115.372	10.005	(141.498)	236.182
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep	40.000	0	0	0	(40.000)	0
Langlopende financiële schulden	31.219	25.857	18.814	92.402	(0)	168.292
Overige langlopende verplichtingen	28.543	2.005	19.806	3.832	0	54.186
Kortlopende financiële schulden	7.391	5.924	5.767	352	0	19.434
Interne kaspositie – Cash pooling – passief	9.447	746	16.402	225.790	(252.385)	0
Overige kortlopende verplichtingen	61.968	135.830	397.709	22.107	(12.928)	604.686
Totaal der passiva	178.568	170.362	458.498	344.483	(305.313)	846.598
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	335.757	265.476	573.870	354.488	(446.811)	1.082.780

Boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
ACTIVA						
Goodwill	0	23.017	912	0	0	23.929
Materiële vaste activa	5.134	47.768	39.433	3.711	(23)	96.023
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep	0	0	0	40.000	(40.000)	0
Overige financiële vaste activa	90.202	0	0	30.046	0	120.248
Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	95.928	159	1.050	79.245	0	176.382
Overige vaste activa	10.368	1.707	16.296	162.463	(161.749)	29.085
Voorraden	126.541	6.624	9.011	25	(826)	141.375
Geldmiddelen en kasequivalenten	7.230	2.533	80.300	83.447	(0)	173.510
Interne kaspositie – Cash pooling – actief	9.774	59.768	218.449	22.537	(310.528)	0
Overige vlottende activa	13.261	123.678	202.703	17.639	(16.086)	341.195
Totaal der activa	358.438	265.254	568.154	439.113	(529.212)	1.101.747
VERPLICHTINGEN						
Eigen vermogen	160.328	98.892	113.982	37.176	(162.603)	247.775
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep	40.000	0	0	0	(40.000)	0
Langlopende financiële schulden	31.690	26.158	19.477	107.505	0	184.830
Overige langlopende verplichtingen	32.401	2.050	20.011	4.580	(0)	59.042
Kortlopende financiële schulden	18.490	6.086	5.462	337	(0)	30.375
Interne kaspositie – Cash pooling – passief	22.222	4.555	17.982	265.769	(310.528)	0
Overige kortlopende verplichtingen	53.307	127.513	391.240	23.746	(16.081)	579.725
Totaal der passiva	198.110	166.362	454.172	401.937	(366.609)	853.972
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	358.438	265.254	568.154	439.113	(529.212)	1.101.747

4.4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Boekjaar afgesloten op 30 juni 2025 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Totaal geconsolideerd
Kasstroomen uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten vóór wijzigingen van het werkkapitaal	12.857	6.496	10.747	(339)	29.761
Kasstroomen uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten	42.698	169	(3.007)	(21.573)	18.287
Kasstroomen uit hoofde van (gebruikt in) investeringsactiviteiten	(104)	(1.629)	(563)	(3.672)	(5.968)
Kasstroomen uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten	(42.381)	2.575	22.298	(27.441)	(44.949)
Netto toename/(afname) van de geldmiddelen	213	1.115	18.728	(52.686)	(32.630)
Boekjaar afgesloten op 30 juni 2024 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Totaal geconsolideerd
Kasstroomen uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten vóór wijzigingen van het werkkapitaal	16.087	5.354	11.422	(494)	32.369
Kasstroomen uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten	(17.799)	722	(9.726)	7.261	(19.542)
Kasstroomen uit hoofde van (gebruikt in) investeringsactiviteiten	(148)	(2.918)	(2.416)	(2.980)	(8.462)
Kasstroomen uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten	21.037	3.040	(4.032)	(29.712)	(9.667)
Netto toename/(afname) van de geldmiddelen	3.090	844	(16.174)	(25.431)	(37.671)

De kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten bevat de cash-poolingbedragen ten opzichte van de andere segmenten. Een positief bedrag stemt overeen met een gebruik van geldmiddelen in de cash pooling. Deze rubriek wordt ook beïnvloed door externe financiering, met name en hoofdzakelijk in de segmenten Vastgoedontwikkeling en Investerings & Holding.

4.5. OVERIGE INFORMATIE

Boekjaar afgesloten op 30 juni 2025 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding (*)	Totaal geconsolideerd
Grondstoffen, verbruiksgoederen, diensten en uitbesteed werk	(35.385)	(69.089)	(282.062)	8.021	(378.515)
Afschrijvingen	(741)	(5.652)	(4.810)	(278)	(11.481)
Investerings	331	5.759	4.226	238	10.554
Boekjaar afgesloten op 30 juni 2024 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding (*)	Totaal geconsolideerd
Grondstoffen, verbruiksgoederen, diensten en uitbesteed werk	(4.605)	(79.483)	(365.650)	15.673	(434.064)
Afschrijvingen	(642)	(4.761)	(5.230)	(336)	(10.968)
Investerings	667	5.872	7.523	310	14.372

(*) voor de rubriek "Grondstoffen, verbruiksgoederen, diensten en uitbesteed werk", omvat het segment Investerings & Holding ook de eliminaties tussen segmenten.

De investeringen omvatten de verwervingen van materiële en immateriële vaste activa. Deze hebben voornamelijk betrekking op gebruiksrechten in de zin van IFRS 16 (uitrustingen, kantoren en voertuigen) en de uitrustingen voor de divisie Mobix. De verwervingen door middel van bedrijfscombinaties zijn niet opgenomen in deze bedragen.

4.6. GEOGRAFISCHE INFORMATIE

De omzet per land wordt verdeeld op basis van het land waar de werken zijn uitgevoerd. De omzet van de Groep CFE is uitgesplitst als volgt:

Boekjaar afgesloten op 30 juni (duizend euro)	2025	2024
België	418.540	455.904
Luxemburg	49.497	34.192
Polen	71.675	90.766
Overige	6.061	19.839
Totaal geconsolideerd	545.773	600.701

4.7. INFORMATIE PER BEDRIJFSSEGMENT

Boekjaar afgesloten op 30 juni (duizend euro)	2025	2024
Vastgoedontwikkeling	51.072	29.265
VMA	109.125	113.441
MOBIX	36.586	44.392
Eliminaties tussen segmenten	(34)	(37)
Multitechnieken	145.677	157.796
Bouw & Renovatie	359.220	442.222
Investerings & Holding met eliminaties tussen segmenten	(10.196)	(28.582)
Totaal geconsolideerd	545.773	600.701

De Groep CFE erkent in de omzet van het Bouw & Renovatie segment, de omzet gerealiseerd voor rekening van het segment Vastgoedontwikkeling.

De eliminatie van de gemeenschappelijke omzet tussen het segment Bouw & Renovatie en het segment Vastgoedontwikkeling gebeurt ter hoogte van de eliminaties tussen de segmenten.

Aangezien er een vertraging bestaat tussen de bouw en de verkoop door het segment Vastgoedontwikkeling, wordt het interne omzetcijfer tijdens de bouwperiode opgenomen in voorraad en pas toegewezen op het moment van de verkoop.

5. OVERNAMES EN VERVREEMDINGEN VAN DOCHTERONDERNEMINGEN

In de loop van het eerste semester 2025, werd geen enkele vennootschap overgenomen noch vereffend binnen de segmenten Multitechnieken, Bouw & Renovatie en Investerings & Holding, in de zin van "IFRS 3 Bedrijfscombinaties".

De gerealiseerde overnames en verkopen op het niveau van het segment Vastgoedontwikkeling betreffen geen bedrijfscombinaties en bijgevolg is het totaal van de betaalde prijs toegekend aan terreinen en gebouwen aangehouden in voorraad. Er vond geen enkele transactie plaats in de eerste helft van 2025.

6. OVERIGE EXPLOITATIEBATEN

De overige exploitatiebaten bedragen 19.901 duizend euro (juni 2024 : 20.560 duizend euro) en hebben voornamelijk betrekking op:

- doorrekening van kosten en andere diverse vergoedingen voor 19.299 duizend euro tegenover 19.557 duizend euro per 30 juni 2024;
- meerwaarden op de verkoop van materiële en immateriële vaste activa voor 602 duizend euro tegenover 1.003 duizend euro per 30 juni 2024.

7. FINANCIËEL RESULTAAT

Het financiële resultaat bedraagt (102) duizend euro per 30 juni 2025 tegenover 3.610 duizend euro per 30 juni 2024. Deze daling wordt voornamelijk verklaard door:

- een daling van de overige financiële resultaten. Tijdens het eerste halfjaar van 2024 werden omrekeningsverschillen gerecycleerd bij de terugbetaling van intercompany leningen in vreemde valuta (gelijkgesteld met permanente financiering) en genereerden ze een winst; gecompenseerd door
- een daling van de rentelasten, enerzijds in verband met bedrijfsfinancieringen, als gevolg van de daling van de rentevoeten en de vermindering van de gemiddelde uitstaande schuld, en anderzijds in verband met de financiering van projecten die volledig in handen zijn van BPI.

8. BELASTINGEN OP HET TOTAALRESULTAAT

De belastingkosten bedragen 3.876 duizend euro voor het eerste semester 2025, tegenover 3.682 duizend euro voor het eerste semester 2024. Het effectieve belastingtarief bedraagt 38,4% tegenover 25,6% per 30 juni 2024. Het effectieve belastingtarief is de verhouding tussen de belastinglast van de periode en het resultaat voor belasting, gecorrigeerd met het aandeel in de winst van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast.

De Pillar II-wetgeving is van kracht vanaf 1 januari 2024 en is aangenomen of vrijwel aangenomen in bepaalde rechtsgebieden waar CFE actief is (o.a. België). Ackermans & van Haaren NV (AvH) is de 'Ultimate Parent Entity' ('UPE') van de entiteiten die deel uitmaken van de Groep CFE. Deze entiteiten worden dus beïnvloed door de gevolgen van Pillar II die van toepassing zijn op de AvH-groep.

De CFE Groep heeft geen potentiële blootstelling aan de Pillar Two-bijheffingen (top-up tax) geïdentificeerd in de jurisdicties waar het actief is. Op 30 juni 2025 werd er op het niveau van de groep CFE geen voorziening of belastinglast opgenomen met betrekking tot de mogelijke impact van de Pillar Two wetgeving.

De CFE Groep maakt gebruik van de uitzondering inzake het erkennen en openbaar maken van informatie m.b.t. uitgestelde belastingvorderingen- en verplichtingen gerelateerd aan de Pillar Two inkomstenbelasting.

9. DEELNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIEMETHODE IS TOEGEPAST

Op 30 juni 2025 bedragen de deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast 165.662 duizend euro (december 2024 : 176.382 duizend euro). Deze daling wordt voornamelijk verklaard door:

- de integratie van het aandeel van de Groep CFE in het resultaat van de deelnemingen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast, ten bedrage van 1.324 duizend euro per 30 juni 2025 (tegenover (6.144) duizend euro per 30 juni 2024);
- de herclassificatie van de negatieve deelnemingen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast, ten bedrage van 4.800 duizend euro;
- de kapitaalsverhoging in de vennootschap Green Stor NV (+1.610 duizend euro);
- gedeeltelijk gecompenseerd door:
 - o de dividenden uitgekeerd door de deelnemingen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast (ten bedrage van -9.022 duizend euro) en die voornamelijk afkomstig zijn van de projectvennootschappen van het Vastgoedontwikkeling segment en de investeringen in Green Offshore NV, en
 - o de wisselkoerseffecten (-8.967 duizend euro)
- de kapitaalsvermindering in de vennootschap Hofkouter NV (-462 duizend euro)
- de kapitaalsbewegingen binnen de projectvennootschappen van het Vastgoedontwikkeling segment (+121 duizend euro).

Het aandeel van de Groep CFE in de winst van deelnemingen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast is voornamelijk afkomstig uit de activiteiten van het segment Vastgoedontwikkeling en de investeringen in havenconcessies via Deep C Holding NV en in de concessiebedrijven van offshore windparken Rentel en SeaMade via Green Offshore NV.

10. ANDERE VOORZIENINGEN DAN PENSIOENVERPLICHTINGEN EN PERSONEELSBELONINGEN

Per 30 juni 2025 bedragen de voorzieningen 36.660 duizend euro, een stijging van 571 duizend euro ten opzichte van 31 december 2024 (36.088 duizend euro).

(duizend euro)	Diensten na verkoop	Voorzieningen voor negatieve deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	Overige risico's	Totaal
Saldo op het einde van het vorige boekjaar	15.442	2.522	18.125	36.089
Netto wisselkoersverschillen	16	0	26	42
Overdracht naar andere rubrieken	0	316	0	316
Voorzieningen : toevoegingen	770	0	1.811	2.581
Voorzieningen : bestedingen	(1.332)	0	(952)	(2.284)
Voorzieningen : terugnemingen	0	0	(84)	(84)
Saldo op het einde van het boekjaar	14.896	2.838	18.926	36.660
waarvan kortlopende :	1.490	0	16.118	17.608
langlopende :	13.406	2.838	2.808	19.052

De voorziening voor diensten na verkoop daalt met 546 duizend euro en bedraagt 14.896 duizend euro per 30 juni 2025. De evolutie op eind juni 2025 wordt verklaard door het nemen en/of terugnemen van voorzieningen in het kader van de tienjarige garanties.

Als het aandeel van de Groep CFE in de verliezen van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode wordt toegepast hoger is dan de boekwaarde van de deelneming, wordt deze laatste tot nul teruggebracht. De verliezen boven dit bedrag worden niet geboekt, met uitzondering van het bedrag van de verbintenissen van de Groep CFE tegenover deze entiteiten waarop vermogensmutatiemethode wordt toegepast. Het aandeel in deze verliezen wordt in eerste instantie in vermindering gebracht van de financiële activa ten opzichte van de betrokken deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode wordt toegepast. Indien er geen financiële activa zijn of de verliezen hoger dan de boekwaarde van de financiële activa zijn, wordt een voorziening geboekt aangezien de Groep meent dat ze een verplichting heeft om deze entiteiten en hun projecten te ondersteunen.

De voorzieningen voor overige risico's stijgen met 801 duizend euro en bedragen 18.926 duizend euro per 30 juni 2025.

De voorzieningen voor overige kortlopende risico's (16.118 duizend euro) omvatten voornamelijk de voorzieningen voor lopende geschillen (9.623 duizend euro) alsook overige kortlopende risico's (5.337 duizend euro). Omdat voor deze laatste categorie de onderhandelingen met de klanten nog lopen, kunnen we geen verdere informatie verstrekken over de toegepaste veronderstellingen en over het moment van de waarschijnlijke kasuitgaven.

De overige langlopende risico's omvatten de voorzieningen voor risico's die niet rechtstreeks verband houden met de operationele cyclus van de lopende werven.

11. INFORMATIE OVER HET AANDELENOPTIEPLAN OP EIGEN AANDELEN

11.1. AANDELENOPTIEPLAN

In de loop van 2022 heeft de Raad van Bestuur een aandelenoptieplan goedgekeurd om de leden van het Executief Comité bij de ontwikkeling op lange termijn van de groep te betrekken. Het plan voorziet dat de opties elk betrekking hebben op een aandeel van CFE en gratis worden toegekend. De opties hebben een looptijd van 7 jaar. De opties worden geannuleerd indien de contractuele relatie voor de datum van de verwerving van de rechten wordt beëindigd. Het Remuneratiecomité is verantwoordelijk voor de begeleiding van het plan en de aanduiding van de begunstigden.

In de loop van 2022 werden 200.000 opties toegekend aan twee begunstigden, leden van het Executief Comité, die ze volledig hebben aanvaard.

In December 2024 keurde de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Renumeratiecomité, een tweede aandelenoptieplan goed om de leden van het Executief Comité te betrekken bij de langetermijntontwikkeling van de Groep CFE. Het plan voorziet dat de opties elk betrekking hebben op één CFE-aandeel en gratis worden toegekend. De opties hebben een looptijd van 5 jaar en worden geannuleerd indien de contractuele relatie wordt beëindigd vóór de datum waarop de rechten worden verworven. In het boekjaar 2024 werden 488.000 opties toegekend aan zeven begunstigden, leden van het Executief Comité, die deze in hun geheel aanvaard hebben.

Jaar van de toekenning	In de loop van het boekjaar			Op het einde van het boekjaar			Uitoefenperiode
	Toegekende opties	Uitgeoefende opties	Vervallen opties	Aantal opties	Aantal uitgeoefende opties	Uitoefenprijs (in euro)	
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	488.000	0	0	688.000	0	7,21	01/01/2026 – 26/12/2029
2025	0	0	0	688.000	0	7,21	01/01/2026 – 26/12/2029

Voor uitstaande aandelenopties aan het einde van de periode is de gewogen gemiddelde resterende contractuele looptijd als volgt:

	Aantal jaren
December 2022	6,8
December 2023	5,7
December 2024	4,9
Juni 2025	4,4

De waarde van deze opties is berekend op basis van hun waarde op het ogenblik van de toekenning, zoals door een onafhankelijke expert bepaald aan de hand van de volgende hypothesen:

Jaar van de toekenning	Beurskoers	Aantal uitgeoefende opties	Dividend rendement	Volatiliteit	Rentevoet	Verwachte duur	Waarde volgens de methode van Black & Scholes	
							(€/aandeel)	Totale waarde (k€)
2022	10,46	0	4,31%	33,10%	2,66%	7,0	2,406	481
2024	5,77	0	10,25%	35,79%	2,24%	5,0	0,739	361

De totale waarde van de in 2022 en 2024 toegekende opties bedroeg respectievelijk 481 en 361 duizend euro. Deze waarde wordt lineair opgenomen in de resultatenrekening gedurende de periode waarin de rechten worden verworven (3 jaar voor de in 2022 uitgegeven opties en 3 jaar voor de in 2024 uitgegeven opties). Bijgevolg werd per 30 juni 2025 een totale last van 170 duizend euro opgenomen in de winst-en-verliesrekening, waarvan de impact wordt weergegeven op de lijn "Mutaties in verband met eigen aandelen en op aandelen gebaseerde betalingen" in het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

11.2. EIGEN AANDELEN

Tijdens de eerste helft van 2025 heeft de Groep CFE 130.908 eigen aandelen verworven.

Per 30 juni 2025 werden 643.465 eigen aandelen aangehouden, met een gemiddelde prijs van 8,64 euro per aandeel gekocht.

Boekjaar	Saldo aan het begin van het boekjaar	In de loop van het boekjaar		Saldo op het einde van het boekjaar
		Aankopen	Verkopen	
2022	0	1.241.650	849.492	392.158
2023	392.158	120.399	0	512.557
2024	512.557	0	0	512.557
2025	512.557	130.908	0	643.465

12. VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Volgens de beschikbare informatie op de datum waarop de financiële staten zijn goedgekeurd door de Raad van Bestuur hebben we geen kennis van voorwaardelijke activa en verplichtingen, met uitzondering van voorwaardelijke activa en verplichtingen gerelateerd aan bouwcontracten (bijvoorbeeld de eisen van de groep ten opzichte van de klanten of de eisen van de onderaannemers), wat normaal is in de bouw- en multitechnieken sectoren, en die worden verwerkt via de bepaling van het werfresultaat door toepassing van de methode van het voltooiingspercentage.

Er moet echter worden benadrukt dat voor het ZIN-project, dat op 30 januari 2025 werd opgeleverd, en LuWa – moderniseringsfase waarvan het Projectbeschikbaarheidscertificaat (PBC) op 15 november 2024 is verkregen, discussies en onderhandelingen gaande zijn met de respectievelijke klanten en bepaalde onderaannemers over de afwikkeling van vorderingen en afrekeningen die betrekking hebben op aanzienlijke bedragen.

Het is niet mogelijk om de uitkomst hiervan te bepalen en welke impact dit zal hebben op de jaarrekening van de Groep CFE.

De Belgische gerechtelijke autoriteiten voeren momenteel een onderzoek uit naar vermeende strafbare feiten in verband met de bouw van het Grand Hotel de N'Djamena in Tsjaad. Ter herinnering: dit contract, dat dateert uit 2011, heeft geleid tot een verlies van meer dan 50 miljoen euro voor CFE, vanwege het niet betalen van een deel van haar schulden.

De werkzaamheden werden uitgevoerd door CFE Tchad, een dochteronderneming van de Groep, tot aan de verkoop in 2021. In het kader van dit onderzoek heeft op 4 september 2024 een huiszoeking plaatsgevonden op het hoofdkantoor van CFE. Daarnaast zijn diverse leden van het management en de raad van bestuur, alsmede oud-medewerkers van de CFE-groep, verhoord. Op de datum van dit verslag heeft CFE nog geen toegang gehad tot het onderzoeksdossier en zijn er geen aanklachten ingediend tegen CFE of haar huidige bestuurders en/of beheerders, noch, voor zover haar bekend, tegen voormalige medewerkers van de CFE-groep. CFE verleent volledige medewerking aan het lopende onderzoek.

Gezien de huidige omstandigheden en het bovenstaande kan CFE de financiële gevolgen van de lopende procedures niet op betrouwbare wijze inschatten. Daarom is er per 30 juni 2025 geen voorziening opgenomen, in overeenstemming met de vereisten van IAS 37.

De Groep CFE ziet er ook op toe dat de ondernemingen van de groep zich organiseren om de geldende wetten en reglementen na te leven, met inbegrip van de “compliance-regels”.

13. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Groep CFE gebruikt afgeleide financiële instrumenten hoofdzakelijk om de risico's te beperken die voortvloeien uit ongunstige schommelingen van de rentevoeten en van wisselkoersrisico's. De vennootschap houdt geen financiële instrumenten aan en geeft er geen uit voor handelsdoeleinden. Niettemin worden derivaten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrumenten in de zin van IFRS 9, gepresenteerd als instrumenten bestemd voor handelsdoeleinden.

Per 30 juni 2025 betreffen de langlopende afgeleide financiële instrumenten de afdekking van het renterisico op de corporate financiering van CFE NV en BPI Real Estate Belgium SA, evenals de afdekking van wisselkoersen (voornamelijk zloty) op de operationele activiteiten van de Groep CFE.

Wijzigingen in de waarde van derivaten die kwalificeren als kasstroomafdekkingen hebben geen directe invloed op het overzicht van het globaal resultaat en worden opgenomen als overige elementen in het globale resultaat. Als de waarde van het derivaat moet worden hergebruikt, wordt de impact hiervan opgenomen in de resultatenrekening.

De wijziging in reële waarde verbonden aan de indekkingsinstrumenten in het geconsolideerd eigen vermogen van de Groep CFE betreft ook deze van de ondernemingen geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode. Het betreft voornamelijk afdekkingsinstrumenten van het IRS-type van de concessiehouders SeaMade en Rentel.

Op 30 juni 2025 zijn de afgeleide financiële instrumenten op hun reële waarde geraamd.

BOEKWAARDE EN REËLE WAARDE PER BOEKHOUDCATEGORIE

30 juni 2025 (duizend euro)	FAVGRW / FVGRW (3) – Afgeleide instrumenten niet gekwalficeerd als indekking	FAVGRW / FVGRW (3) – Afgeleide instrumenten gekwalficeerd als indekking	Activa/ verplichtingen aan afgeschreven kost	Totale boekwaarde	Bepaling van de reële waarde per niveau	Reële waarde van de categorie
Financiële vaste activa	0	41	126.410	126.451		126.451
Financiële leningen en vorderingen (1)	0	0	126.410	126.410	Niveau 2	126.410
Rentevoetderivaten	0	41	0	41	Niveau 2	41
Financiële vlottende activa	0	0	449.106	449.106		449.106
Handels- en overige vorderingen uit operationele activiteiten	0	0	307.887	307.887	Niveau 2	307.887
Rentevoetderivaten	0	0	0	0	Niveau 2	0
Kasequivalenten (2)	0	0	46.566	46.566	Niveau 1	46.566
Beschikbare middelen (2)	0	0	94.653	94.653	Niveau 1	94.653
Totaal activa	0	41	575.516	575.557		575.557
Langlopende financiële verplichtingen	0	463	168.292	168.755		182.151
Financiële schulden	0	0	168.292	168.292	Niveau 2	181.688
Rentevoetderivaten	0	463	0	463	Niveau 2	463
Kortlopende financiële verplichtingen	0	268	301.069	301.337		305.407
Handelsschulden en andere voortvloeiend uit operationele activiteiten	0	0	281.635	281.635	Niveau 2	281.635
Financiële schulden	0	0	19.434	19.434	Niveau 2	23.504
Rentevoetderivaten	0	268	0	268	Niveau 2	268
Totaal passiva	0	731	469.361	470.092		487.558

31 december 2024 (duizend euro)	FAVGRW / FVGRW (3) – Afgeleide instrumenten niet gekwalficeerd als indekking	FAVGRW / FVGRW (3) – Afgeleide instrumenten gekwalficeerd als indekking	Activa/ verplichtingen aan afgeschreven kost	Totale boekwaarde	Bepaling van de reële waarde per niveau	Reële waarde van de categorie
Financiële vaste activa	0	126	120.248	120.374		120.374
Financiële leningen en vorderingen (1)	0	0	120.248	120.248	Niveau 2	120.248
Rentevoetderivaten	0	126	0	126	Niveau 2	126
Financiële vlottende activa	0	77	438.991	439.068		439.068
Handels- en overige vorderingen uit operationele activiteiten	0	0	265.481	265.481	Niveau 2	265.481
Rentevoetderivaten	0	77	0	77	Niveau 2	77
Kasequivalenten (2)	0	0	38.247	38.247	Niveau 1	38.247
Beschikbare middelen (2)	0	0	135.263	135.263	Niveau 1	135.263
Totaal activa	0	203	559.239	559.442		559.442
Langlopende financiële verplichtingen	0	652	184.830	185.482		201.200
Financiële schulden	0	0	184.830	184.830	Niveau 2	200.548
Rentevoetderivaten	0	652	0	652	Niveau 2	652
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	319.551	319.551		323.922
Handelsschulden en andere voortvloeiend uit operationele activiteiten	0	0	289.176	289.176	Niveau 2	289.176
Financiële schulden	0	0	30.375	30.375	Niveau 2	34.746
Rentevoetderivaten	0	0	0	0	Niveau 2	0
Totaal passiva	0	652	504.381	505.033		525.122

(1) Gepresenteerd in de rubriek "overige financiële vaste activa"

(2) Gepresenteerd in de rubriek "kas en kasequivalenten"

(3) FAVGRW : Financiële vaste activa, verplicht gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de resultatenrekening FVGRW : Financiële verplichtingen, gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeverminderingen in de winsten resultatenrekening

De reële waarde van financiële instrumenten kunnen in drie niveaus (1 tot 3) geclassificeerd worden naargelang de inputs gebruikt voor de waardering waarneembaar zijn:

- de reële waardering van niveau 1 zijn gebaseerd op genoteerde prijzen (niet gecorrigeerd) voor identieke activa en verplichtingen;
- de reële waardering van niveau 2 zijn gebaseerd op inputs, andere dan in niveau 1 opgenomen genoteerde prijzen, die direct (via prijzen) of indirect (via inputs afgeleid van prijzen) voor het actief of de verplichting waarneembaar zijn;
- de reële waardering van niveau 3 zijn gebaseerd op waarderingstechnieken die inputs omvatten die niet waarneembaar zijn voor het actief of de verplichting.

De juiste waarde van de financiële instrumenten werd aan de hand van de volgende technieken berekend : - voor kortlopende financiële instrumenten zoals de handelsvorderingen en handelsschulden werd de juiste waarde beschouwd als niet significant verschillend van de boekwaarde aan afgeschreven kostprijs;

- voor leningen met een variabele interestvoet, werd de juiste waarde beschouwd als niet significant verschillend van de boekwaarde aan afgeschreven kostprijs;
- voor financiële instrumenten zoals rentevoet derivaten, wisselkoers derivaten of toekomstige kasstromen derivaten, wordt de juiste waarde bepaalde aan de hand van een verdisconteringsmodel van de toekomstige kasstromen rekening houdend met toekomstige rentecurves, wisselkoerscurves, of andere termijnprijscurves (forwards);
- voor overige afgeleide financiële instrumenten, wordt de juiste waard bepaald op basis van een verdisconteringsmodel van toekomstige geschatte kasstromen;
- voor leningen met vaste rentevoet, werd de juiste waarde beschouwd als niet significant verschillend van de boekwaarde aan afgeschreven kostprijs aangezien vaste en variabele rentevoeten niet significant verschillen.

14. NETTO FINANCIËLE SCHULD

14.1. ANALYSE VAN DE NETTO FINANCIËLE SCHULD ZOALS BEPAALD DOOR DE GROEP

(duizend euro)	Juni 2025			December 2024		
	Langlopende	Kortlopende	Totaal	Langlopende	Kortlopende	Totaal
Bankleningen en andere financiële schulden	69.496	1.398	70.894	72.306	14.040	86.346
Opname van kredietlijnen	62.000	4.493	66.493	75.000	2.985	77.985
Leasingschulden	36.797	11.535	48.332	37.523	11.356	48.879
Totaal van de langlopende financiële schuld	168.293	17.426	185.719	184.829	28.381	213.210
Financiële schulden op korte termijn	0	2.007	2.007	0	1.995	1.995
Kasequivalenten	0	(46.567)	(46.567)	0	(38.247)	(38.247)
Geldmiddelen	0	(94.653)	(94.653)	0	(135.264)	(135.264)
Totaal van de kortlopende netto financiële schuld (of beschikbare middelen)	0	(139.213)	(139.213)	0	(171.516)	(171.516)
Totaal van de netto financiële schuld	168.293	(121.787)	46.506	184.829	(143.135)	41.694
Financiële derivaten – interestindekking	374	268	642	526	0	526

De bankleningen en andere financiële schulden bedragen 70.894 duizend euro per 30 juni 2025 en hebben voornamelijk betrekking op de bankleningen op middellange termijn van het segment Vastgoedontwikkeling voor de financiering van bepaalde projecten, het handelspapier op meer dan één jaar dat CFE NV heeft uitgegeven, en de financiering van de maatschappelijke zetels van Van Laere NV et VMA NV.

De leasingsschulden bedragen 48.332 duizend euro per 30 juni 2025 en hebben voornamelijk betrekking op contracten die voldoen aan de criteria van het toepassingsdomein van de norm IFRS 16 *Leasingovereenkomsten*.

Per 30 juni 2025, bedragen de kortlopende financiële schulden 2.007 duizend euro.

De wijziging in de financiële schulden wordt voornamelijk verklaard door:

- toegekende leningen (3.500 duizend euro); die voornamelijk betrekking hebben op de toename van de opnames op de bevestigde bankkredietlijnen van BPI Real Estate Belgium NV;
- terugbetalingen van leningen (37.573 duizend euro) die voornamelijk betrekking hebben op de daling van de opnames op de bevestigde bankkredietlijnen van CFE NV (15.000 duizend euro), terugbetalingen van handelspapier van BPI Real Estate Belgium SA met vervaldag in het eerste semester van 2025 (8.250 duizend euro), terugbetalingen van leasingschulden (7.249 duizend euro), evenals de terugbetaling van de projectfinanciering in verband met het Bernadowo project.

14.2. KREDIETLIJNEN EN TERMIJNBANKLENINGEN

CFE NV beschikt op 30 juni 2025 over bevestigde langlopende bankkredietlijnen ten bedrage van 190 miljoen euro (190 miljoen euro per 31 december 2024), waarvan 60 miljoen euro is opgenomen per 30 juni 2025 (75 miljoen euro per 31 december 2024). Voor sommige daarvan zijn duurzaamheids- en veiligheidscriteria opgenomen waarvan de (niet-)naleving van invloed is op de door de bank gehanteerde marge. CFE NV heeft eveneens de mogelijkheid om handelspapier uit te geven ten bedrage van 50 miljoen euro. Deze financieringsbron wordt op 30 juni 2025 gebruikt ten bedrage van 30 miljoen euro (31 december 2024: 30 miljoen euro). Om het rentevoetrisico te beperken, werden renteafdeckingscontracten gesloten voor een notioneel bedrag van 70 miljoen euro (31 december 2024: 80 miljoen euro); de reële waarde van deze afgeleide instrumenten bedraagt -374 duizend euro per 30 juni 2025 (31 december 2024: -175 miljoen euro).

Op 30 juni 2025 beschikken BPI Real Estate Belgium NV en haar dochteronderneming BPI Real Estate Luxembourg SA samen over bevestigde bankkredietlijnen ten bedrage van 60 miljoen euro (31 december 2024: 60 miljoen euro), waarvan 6,5 miljoen euro is opgenomen per 30 juni 2025 (3 miljoen euro per 31 december 2024). BPI Real Estate Belgium NV heeft eveneens de mogelijkheid om handelspapier uit te geven ten bedrage van 40 miljoen euro. Deze financieringsbron wordt op 30 juni 2025 gebruikt ten bedrage van 2 miljoen euro (10,25 miljoen euro op 31 december 2024). Om het rentevoetrisico te beperken, werden renteafdeckingscontracten gesloten voor een notioneel bedrag van 32,4 miljoen euro (31 december 2024: 32,4 miljoen euro); de reële waarde van deze afgeleide instrumenten bedraagt -268 duizend euro (31 december 2024: -272 duizend euro).

14.3. FINANCIËLE CONVENANTEN

De bilaterale kredieten zijn onderworpen aan specifieke convenanten die rekening houden met onder andere de schuldpositie en haar relatie met het eigen vermogen of de vaste activa. Deze convenanten werden integraal gerespecteerd op 30 juni 2025.

15. ANDERE GEGEVEN VERPLICHTINGEN

Het totaal van de gegeven verplichtingen andere dan de zakelijke zekerheden voor de Groep CFE voor de periode afgesloten op 30 juni 2025 bedraagt 364.221 duizend euro (december 2024 : 364.022 duizend euro). Het wordt als volgt onderverdeeld naar aard:

(duizend euro)	Juni 2025	December 2024
Goede uitvoering en performance bonds (a)	290.829	277.654
Biedingen (b)	0	0
Garantie-inhouding (c)	0	0
Overige gegeven verplichtingen (d)	73.392	86.368
Totaal andere gegeven verplichtingen	364.221	364.022

- (a) Garanties verstrekt in het kader van de uitvoering inzake werken. In geval van wanprestatie van de bouwonderneming, verbindt de bank (of de verzekeringsmaatschappij) zich ertoe de klant tot aan het bedrag van de garantie te vergoeden.
- (b) Garanties verstrekt in het kader van aanbestedingen inzake werken.
- (c) Garanties verstrekt door de bank aan een klant ter vervanging van de inhouding van de garantie.
- (d) Kredietbrieven- voltooiingsgaranties wet Breyne - hypotheeken en hypotheekmandaten.

De rubriek 'Overige gegeven verplichtingen' betreft voornamelijk hypotheeken die zijn verstrekt in verband met projectfinanciering in het segment Vastgoedontwikkeling (voornamelijk Pourpelt, Prince Henri en Herrenberg).

16. ANDERE ONTVANGEN VERPLICHTINGEN

Het totaal van de ontvangen verplichtingen voor de Groep CFE voor de periode afgesloten op 30 juni 2025 bedraagt 52.903 duizend euro (december 2024: 53.264 duizend euro). Het wordt als volgt onderverdeeld naar aard:

(duizend euro)	Juni 2025	December 2024
Goede uitvoering en performance bonds	46.653	47.338
Andere ontvangen verplichtingen	6.250	5.926
Totaal andere ontvangen verplichtingen	52.903	53.264

17. GESCHILLEN

De Groep CFE kent een aantal geschillen die men als normaal kan beschouwen in de sectoren bouw- en multitechnieken. In het merendeel van de gevallen tracht de Groep CFE een dading te sluiten met de tegenpartij, wat bijgevolg het aantal procedures sterk vermindert.

De Groep CFE tracht tevens de bedragen terug te vorderen bij haar klanten. Het is echter onmogelijk om een inschatting te geven van dit potentieel actief.

18. VERBONDEN PARTIJEN

Ackermans & van Haaren (AvH) bezit 15.725.684 aandelen van CFE op 30 juni 2025 en is bijgevolg de voornaamste aandeelhouder van CFE met 62,12 % van de aandelen (geen wijziging ten opzichte van 31 december 2024).

CFE NV heeft een dienstencontract afgesloten met Ackermans & van Haaren NV. De door CFE NV verschuldigde vergoedingen op grond van dit contract bedragen 194 duizend euro voor het eerste semester van 2025, tegenover 188 duizend euro voor het eerste semester van 2024.

Op 30 juni 2025 oefent de Groep CFE een gezamenlijke controle met Ackermans & van Haaren uit over Deep C Holding NV, Green Offshore NV en GreenStor NV.

Op 30 juni 2025 wordt het dagelijks beheer van CFE verzorgd door Trorema BV, vertegenwoordigd door Raymund Trost, CEO en Voorzitter van het Executief Comité. De zes andere leden van het Executief Comité zijn: MSQ BV, vertegenwoordigd door Fabien De Jonge, Artist Valley NV, vertegenwoordigd door Jacques Lefèvre, COEDO BV, vertegenwoordigd door Arnaud Regout, Focus2LER BV, vertegenwoordigd door Valérie Van Brabant en CONSULTON SNC, vertegenwoordigd door Peter Matton en Bruno Lambrecht.

De enige transacties tussen CFE en de leden van het Executief Comité zijn:

- de facturering van hun prestaties via hun managementvennootschap;
- transacties in het kader van incentiveplannen op lange termijn (wij verwijzen naar toelichting II 'Informatie over het aandelenoptieplan op eigen aandelen').

De transacties met verbonden partijen betreffen voornamelijk de operaties met de vennootschappen waarin CFE een opmerkelijke invloed of een gezamenlijke controle heeft. Deze transacties worden op basis van een marktprijs uitgevoerd. Tijdens het eerste semester van 2025 werd geen significante verandering in de aard van de transacties tussen verbonden partijen in vergelijking met 31 december 2024 vastgesteld.

De commerciële transacties of financieringstransacties tussen de groep en de deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast, zijn als volgt:

(duizend euro)	Juni 2025	December 2024
Activa met verbonden partijen	176.249	169.212
Financiële vaste activa	156.702	146.041
Handelsvorderingen en overige bedrijfsvorderingen	10.792	15.223
Overige vlottende activa	8.755	7.948
Passiva met verbonden partijen	13.640	8.962
Overige langlopende schulden	3.819	8.901
Handelsschulden en overige schulden	9.822	61

(duizend euro)	Juni 2025	Juni 2024
Lasten en opbrengsten met verbonden partijen	24.769	42.268
Omzet en overige exploitatiebaten	20.870	38.354
Aankopen en overige exploitatiebaten	(285)	(160)
Financiële lasten en opbrengsten	4.184	4.073

De daling van de overige langlopende schulden betreft de variaties van de schulden in rekening-courant ten opzichte van de SPV's in het segment Vastgoedontwikkeling die worden geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode (De Brouckere Office: -6,2 miljoen euro en Gravity: -0,9 miljoen euro gecompenseerd door JFK Real Estate: +2,2 miljoen euro) en de stijging van de overige bedrijfsschulden omvat de wijziging van de lopende rekeningen in het segment Vastgoedontwikkeling (BPI Chmielna: +9,8 miljoen euro).

De daling van de omzet en de opbrengsten uit nevenactiviteiten ten aanzien van deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geboekt, houdt voornamelijk verband met de voltooiing van verschillende projecten die hun einde bereikt hebben. (BPI Chmielna, Erasmus en Tervuren Square, ontwikkeld in co-promotie), gecompenseerd door de ontwikkeling van het Debrouckère Development-project in co-promotie.

19. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In juli 2025 sloot CFE een akkoord gesloten met een familiebedrijf in de bouwsector omtrent de verkoop van zijn productie-eenheid voor gelamineerd hout (BLC), gelegen in West-Vlaanderen. De transactie, die aan verschillende voorwaarden onderworpen is en die op 30 juni 2025 nog niet zijn vervuld, is gepland voor eind 2025. Ze zal een positieve impact hebben op het resultaat van het boekjaar.

CFE blijft meer dan ooit overtuigd van het belang en het gebruik van biogebaseerde materialen in de bouw. Dankzij de expertise die Woodshapers heeft opgebouwd, zal CFE zich blijven positioneren op deze markt, die centraal staat in haar strategie en die zowel in België als in de buurlanden een sterke groei zal kennen. Na de realisatie van de projecten Gare Maritime, Wood Hub, Monteco in Brussel en Wooden in Leudelange, voert CFE momenteel verschillende houtconstructieprojecten uit, waaronder het nieuwe hoofdkantoor van SD Worx in Antwerpen en de projecten Roots en Rout Lens in het Groothertogdom Luxemburg. Andere grootschalige projecten liggen momenteel ter studie. CFE is echter tot de conclusie gekomen dat het niet nodig is om over een eigen BLC-productie-eenheid te beschikken om deze activiteit met een groot potentieel verder te ontwikkelen.

Begin augustus 2025 heeft citydev.brussels aan BPI Real Estate en haar partner Belfius Immo de opdracht toegekend voor de bouw van 107 betaalbare wooneenheden op de site van Erasmus Gardens in Anderlecht. Dit gebouw vormt een aanvulling op de gemengde bestemming van deze nieuwe Brusselse wijk, waarvan de bouw in 2015 van start ging. Momenteel bevindt het project zich in de vergunningsaanvraagfase, en de bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting in 2026 van start gaan. Deze nieuwe fase markeert het einde van de ontwikkeling van Erasmus Gardens.

20. IMPACT VAN VREEMDE MUNTEN

De activiteiten van de Groep CFE situeren zich voornamelijk in de eurozone en in Polen. Bijgevolg is de blootstelling aan wisselrisico's beperkt. De impact die voortvloeit uit de omrekening van de financiële staten van entiteiten waarvan de functionele munt de zloty is, wordt opgenomen in het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat onder de rubriek "Wisselkoersverschillen uit de omrekening", met een overeenkomstige aanpassing van het eigen vermogen van de Groep CFE die de gecumuleerde omrekeningsverschillen weergeven.

De dochteronderneming Deep-C, geïntegreerd volgens de vermogensmutatie methode, heeft bovendien een deel van zijn financiering in Amerikaanse dollars. In de loop van de eerste helft van 2025 zijn de wisselkoersverschillen die in het eigen vermogen van de CFE-groep worden erkend, voornamelijk gerelateerd aan de impact van de devaluatie van de Amerikaanse dollar op Deep C Holding.

21. SEIZOENSEFFECTEN OF DE ACTIVITEITEN

De bouwindustrie is seizoensgebonden en wordt beïnvloed door het winterweer.

De omzet en de resultaten in het eerste semester kunnen niet worden geëxtrapoleerd over het volledige jaar. Het seizoenseffect op de activiteiten wordt weerspiegeld in een hoger gebruik van kasmiddelen in het eerste halfjaar.

Er werden geen correcties aangebracht op de financiële staten voor de eerste jaarhelft van de groep teneinde rekening te houden met de seizoenseffecten op de activiteiten.

De baten en lasten van de groep uit normale operationele activiteiten die onderhevig zijn aan seizoenseffecten werden erkend volgens dezelfde waarderingsregels als op het jaareinde. Ze werden bijgevolg noch geanticipeerd, noch uitgesteld in de tussentijdse financiële staten.

AFSTEMMING VAN ALTERNATIEVE FINANCIËLE INDICATOREN

Zoals hieronder wordt weergegeven, gebruikt de Groep CFE prestatie-indicatoren om haar financiële prestaties te meten. Definities van deze indicatoren zijn beschikbaar in de sectie "definities" van dit verslag.

De indicatoren Netto financiële schuld, Werkkapitaal, EBITDA, Rendement op het eigen vermogen, Ingezet kapitaal en de schuldgraad worden berekend op basis van de geconsolideerde resultatenrekening en het geconsolideerd overzicht van de financiële positie:

Netto financiële schuld Per 30 juni 2025 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep (*)	40.000	0	-	0	(40.000)	0
+ Langlopende financiële schulden	31.219	25.857	18.814	92.402	0	168.292
+ Kortlopende financiële schulden	7.391	5.924	5.767	352	0	19.434
+ Interne kaspositie - Cash pooling - passief (*)	9.447	746	16.402	225.790	(252.385)	0
Financiële schulden	88.057	32.527	40.983	318.544	(292.385)	187.726
- Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep (*)	0	0	0	(40.000)	40.000	0
- Geldmiddelen en kasequivalenten	(7.495)	(3.637)	(99.324)	(30.764)	0	(141.220)
- Interne kaspositie - Cash pooling - actief (*)	-	(45.038)	(190.181)	(17.166)	252.385	0
Geldmiddelen en kasequivalenten	(7.495)	(48.675)	(289.505)	(87.930)	292.385	(141.220)
Netto financiële schuld	80.562	(16.148)	(248.522)	230.614	0	46.506

Netto financiële schuld Per 31 december 2024 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep (*)	40.000	0	0	0	(40.000)	0
+ Langlopende financiële schulden	31.690	26.158	19.477	107.505	0	184.830
+ Kortlopende financiële schulden	18.490	6.086	5.462	337	0	30.375
+ Interne kaspositie - Cash pooling - passief (*)	22.222	4.555	17.982	265.769	(310.528)	0
Financiële schulden	112.402	36.799	42.921	373.611	(350.528)	215.205
- Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep (*)	0	0	0	(40.000)	40.000	0
- Geldmiddelen en kasequivalenten	(7.230)	(2.533)	(80.300)	(83.447)	0	(173.510)
- Interne kaspositie - Cash pooling - actief (*)	(9.774)	(59.768)	(218.449)	(22.537)	310.528	0
Geldmiddelen en kasequivalenten	(17.004)	(62.301)	(298.749)	(145.984)	350.528	(173.510)
Netto financiële schuld	95.398	(25.502)	(255.828)	227.627	0	41.695

(*) Deze rekeningen hebben betrekking op de kasposities tegenover de entiteiten die deel uitmaken van de andere segmenten van de groep (voornamelijk CFE NV en CFE Contracting NV).

Behoefte aan werkkapitaal (duizend euro)	Juni 2025	December 2024
Voorraden	119.425	141.375
+ Handelsvorderingen en overige bedrijfsvorderingen	307.887	265.481
+ Bouwcontracten - activa	58.370	62.696
+ Overige vlottende activa uit niet-operationele activiteiten	8.644	7.329
- Handelsschulden en overige schulden	(281.635)	(289.176)
- Fiscale schulden	(10.757)	(6.342)
- Bouwcontracten - verplichtingen	(222.412)	(208.844)
- Overige kortlopende verplichtingen uit niet-operationele activiteiten	(72.006)	(58.719)
Behoefte aan werkkapitaal	(92.484)	(86.200)

EBITDA (duizend euro)	Juni 2025	Juni 2024
Resultaat van de operationele activiteiten	10.188	10.767
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	11.481	10.968
Geconsolideerde EBITDA	21.669	21.735
Rendement op eigen vermogen (ROE)	Juni 2025	Juni 2024
Eigen vermogen – deel van de groep, opening	247.768	236.770
Nettoresultaat – deel van de groep	7.534	4.169
Rendement op eigen vermogen (ROE)	3,0%	1,8%
Ingezet kapitaal	Juni 2025	December 2024
Netto financiële schuld	46.506	41.695
Eigen vermogen – deel van de groep	236.175	247.768
Ingezet kapitaal	282.681	289.463
Schuldgraad	Juni 2025	December 2024
Netto financiële schuld	46.506	41.695
Ingezet kapitaal	282.681	289.463
Schuldgraad	16,5%	14,4%

Het rendement op eigen vermogen en het uitstaand vastgoedbestand wordt berekend op basis van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie per segment:

Rendement op eigen vermogen (ROE) – Vastgoedontwikkeling	Juni 2025	Juni 2024
Eigen vermogen, opening – Vastgoedontwikkeling	160.328	159.141
Nettoresultaat uit voortgezette activiteiten – deel van de groep – Vastgoedontwikkeling	4.604	324
Rendement op eigen vermogen (ROE) – Vastgoedontwikkeling	2,9%	0,2%
Vastgoedbestand (duizend euro)	Juni 2025	December 2024
Eigen vermogen – vastgoedontwikkeling	157.189	160.328
Netto financiële schuld – vastgoedontwikkeling	80.562	95.398
Vastgoedbestand	237.751	255.726

VERKLARING OVER HET GETROUWE BEELD VAN DE FINANCIËLE STATEN

(Artikel 12, par 2, 3° van het Koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt)

We verklaren, namens en voor rekening van Aannemingsmaatschappij CFE NV en onder verantwoordelijkheid van de maatschappij dat, voor zover ons bekend,

1. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aannemingsmaatschappij CFE NV en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
2. het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aannemingsmaatschappij CFE NV en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

HANDTEKENINGEN

Naam :	Fabien De Jonge	Raymund Trost
	*Handelend in naam van een BV	*Handelend in naam van een BV
Functie :	Financieel en administratief directeur.	Gedelegeerd bestuurder en Voorzitter van het Executief Comité.

Datum : 25 Augustus 2025

ALGEMENE INLICHTINGEN OVER DE VENNOOTSCHAP

Identiteit van de vennootschap:	Aannemingsmaatschappij CFE
Zetel:	Edmond Van Nieuwenhuyselaan 30, 1160 Brussel (België)
Telefoon:	+ 32 2 661 12 11
Rechtsvorm:	Naamloze vennootschap
Wetgeving:	Belgisch
Oprichting:	21 juni 1880
Duur:	onbepaald
Boekjaar:	vanaf 1 januari tot 31 december van elk jaar
Handelsregister:	RPM Brussel 0400 464 795 – BTW 400.464.795
Plaatsen waar de juridische documenten kunnen worden geraadpleegd:	op de maatschappelijke zetel van de vennootschap

Verslag van de commissaris omtrent de beoordeling van de verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijgevoegde overzicht van de geconsolideerde financiële positie van Aannemingsmaatschappij CFE NV per 30 juni 2025, alsmede van de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten"). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 28 augustus 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Marnix Van Dooren*

Partner

* Handelend in naam van een BV

