



# RAPPORT INTERMÉDIAIRE

**AU 30 JUIN 2023**



<b>DÉFINITIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>PRINCIPAUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....</b>	<b>4</b>
COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ .....	4
ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL .....	4
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE.....	5
TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE.....	6
ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES.....	7
CAPITAL ET RÉSERVES.....	7
RÉSULTAT PAR ACTION.....	7
<b>NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS .....</b>	<b>8</b>
PRÉAMBULE.....	8
PRINCIPALES TRANSACTIONS POUR LES SIX PREMIERS MOIS DE 2023 ET 2022 AVEC EFFET SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE.....	8
<b>1. PRINCIPES GÉNÉRAUX.....</b>	<b>11</b>
<b>2. MÉTHODES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>12</b>
<b>3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES .....</b>	<b>13</b>
<b>4. INFORMATION SECTORIELLE .....</b>	<b>14</b>
<b>5. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES .....</b>	<b>18</b>
<b>6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES .....</b>	<b>18</b>
<b>7. RÉSULTAT FINANCIER .....</b>	<b>18</b>
<b>8. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT GLOBAL.....</b>	<b>18</b>
<b>9. PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE.....</b>	<b>19</b>
<b>10. ÉVOLUTION DES CRÉANCES ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION.....</b>	<b>19</b>
<b>11. PROVISIONS AUTRES QU'ENGAGEMENTS DE RETRAITES ET AVANTAGES DU PERSONNEL NON COURANTS .....</b>	<b>20</b>
<b>12. INFORMATIONS RELATIVES AU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES .....</b>	<b>21</b>
<b>13. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS .....</b>	<b>22</b>
<b>14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS.....</b>	<b>22</b>
<b>15. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....</b>	<b>22</b>
<b>16. AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS.....</b>	<b>23</b>
<b>17. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS .....</b>	<b>24</b>
<b>18. LITIGES.....</b>	<b>24</b>
<b>19. PARTIES LIÉES .....</b>	<b>24</b>
<b>20. ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA DATE DE CLÔTURE .....</b>	<b>25</b>
<b>21. IMPACT DES MONNAIES ÉTRANGÈRES.....</b>	<b>25</b>
<b>22. SAISONNALITÉ DE L'ACTIVITÉ.....</b>	<b>25</b>
<b>RAPPROCHEMENT DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE .....</b>	<b>26</b>
<b>DÉCLARATION PORTANT SUR L'IMAGE FIDÈLE DONNÉE PAR LES ÉTATS FINANCIERS ET SUR L'EXPOSÉ FIDÈLE CONTENU DANS LE RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>28</b>
<b>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>28</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITE DE L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE INTERIMAIRES RESUMEE POUR LA PERIODE DE SIX MOIS CLOSE LE 30 JUIN 2023 .....</b>	<b>29</b>

# DÉFINITIONS

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

# PRINCIPAUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Exercice clôturé au 30 juin (milliers d'euros)	Notes	2023	2022 retraité <sup>1</sup>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4</b>	<b>641.695</b>	<b>586.205</b>
Produits des activités annexes	6	17.233	26.151
Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités		(487.678)	(438.647)
Charges de personnel		(125.470)	(119.633)
Autres charges opérationnelles		(25.736)	(26.321)
Dotations aux amortissements		(10.018)	(10.647)
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>		<b>10.026</b>	<b>17.108</b>
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	9	7.172	3.959
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>17.198</b>	<b>21.067</b>
Produits et charges associés aux activités de financement	7	992	(962)
Autres charges et produits financiers	7	(646)	(1.845)
<b>Résultat financier</b>	<b>7</b>	<b>346</b>	<b>(2.807)</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>17.544</b>	<b>18.260</b>
Impôts sur le résultat	8	(4.969)	(4.806)
<b>Résultat de l'exercice des activités poursuivies</b>		<b>12.575</b>	<b>13.454</b>
Résultat de l'exercice des activités abandonnées <sup>2</sup>		0	193.270
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>12.575</b>	<b>206.724</b>
Participations ne donnant pas le contrôle - activités poursuivies		(98)	0
Participations ne donnant pas le contrôle - activités abandonnées <sup>2</sup>		0	(2.297)
<b>Résultat - part du groupe</b>		<b>12.477</b>	<b>204.427</b>
Résultat des activités poursuivies - part du groupe		12.477	13.454
Résultat des activités abandonnées - part du groupe <sup>2</sup>		0	190.973
Résultat net part du groupe par action (EUR) (base et dilué)		0,50	8,08
Résultat net part du groupe par action des activités poursuivies (EUR) (base et dilué)		0,50	0,53
Résultat net part du groupe par action des activités abandonnées (EUR) (base et dilué) <sup>2</sup>		0	7,55

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice clôturé au 30 juin (milliers d'euros)	Notes	2023	2022
<b>Résultat - part du groupe</b>		<b>12.477</b>	<b>204.427</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>12.575</b>	<b>206.724</b>
Variation de juste valeur liées aux instruments financiers <sup>3</sup>	14	443	85.874
Ecart de change résultant de la conversion <sup>3</sup>	21	3.608	(746)
Impôts différés <sup>3</sup>		(111)	(12.482)
<b>Autres éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net</b>		<b>3.940</b>	<b>72.646</b>
Réévaluation du passif net au titre des prestations et contributions définies		0	1.460
Impôts différés		0	(245)
<b>Autres éléments du résultat global non recyclables ultérieurement en résultat net</b>		<b>0</b>	<b>1.215</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>3.940</b>	<b>73.861</b>
<b>Résultat global :</b>		<b>16.515</b>	<b>280.585</b>
- Part du groupe		16.436	278.228
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		79	2.357
Résultat global part du groupe par action (EUR) (base et dilué)		0,66	10,99

<sup>1</sup> Le compte de résultats consolidé pour la période clôturée au 30 juin 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la note 3.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

<sup>2</sup> Au 30 juin 2022, la contribution des activités abandonnées aux résultats consolidés du groupe CFE est exclusivement relative à DEME.

<sup>3</sup> Au 30 juin 2022, les éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net incluent principalement l'impact des activités abandonnées (DEME).

# ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(milliers d'euros)	Notes	Jun 2023	Décembre 2022 retraité <sup>1</sup>
Immobilisations incorporelles		2.449	2.347
Goodwill		23.841	23.723
Immobilisations corporelles		83.736	77.709
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	9	114.363	110.865
Autres actifs financiers non courants		137.113	138.294
Instruments financiers dérivés non courants	14	1.440	422
Autres actifs non courants		11.761	11.659
Actifs d'impôts différés		7.965	7.123
<b>Actifs non courants</b>		<b>382.668</b>	<b>372.142</b>
Stocks		186.991	168.467
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	10	344.317	284.608
Contrats de construction - actifs		97.133	100.714
Autres actifs courants non opérationnels		5.126	4.487
Instruments financiers dérivés courants	14	1.706	206
Actifs financiers courants		1.174	306
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	144.087	127.149
<b>Actifs courants</b>		<b>780.534</b>	<b>685.937</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>1.163.202</b>	<b>1.058.079</b>
Capital		8.136	8.136
Prime d'émission		116.662	116.662
Résultats non distribués		112.538	105.696
Actions propres	12	(3.655)	(3.735)
Plans de pension à prestations et contributions définies		(10.050)	(10.050)
Réserves liées aux instruments financiers	14	10.019	9.687
Écarts de change résultant de la conversion		1.884	(1.743)
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>235.534</b>	<b>224.653</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		(218)	(127)
<b>Capitaux propres</b>		<b>235.316</b>	<b>224.526</b>
Engagements de retraites et avantages du personnel		8.526	8.526
Provisions non courantes	11	36.323	32.327
Autres passifs non courants		23.208	26.203
Dettes financières non courantes	15	183.307	154.048
Passifs d'impôts différés		2.647	2.671
<b>Passifs non courants</b>		<b>254.011</b>	<b>223.775</b>
Provisions courantes	11	13.544	14.777
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation		332.293	309.204
Contracts de construction - passifs		202.420	193.480
Passifs d'impôt exigible		5.259	6.816
Dettes financières courantes	15	51.270	21.994
Instruments financiers dérivés courants	14	102	124
Autres passifs courants non opérationnels		68.987	63.383
<b>Passifs courants</b>		<b>673.875</b>	<b>609.778</b>
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>		<b>1.163.202</b>	<b>1.058.079</b>

<sup>1</sup> L'état consolidé de la situation financière pour la période clôturée au 31 décembre 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la note 3.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 30 juin (milliers d'euros)	Notes	2023	2022 retraité <sup>1</sup>
<b>Activités opérationnelles</b>			
Résultat opérationnel sur l'activité		10.026	17.108
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles et immeubles de placement		10.018	10.647
Dotations nettes aux provisions		(1.536)	(781)
Réduction de valeur sur actifs et autres éléments non-cash		1.285	(3.197)
Perte/(bénéfice) relatifs à la cession des immobilisations corporelles et financières		(520)	(629)
Dividendes reçus des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	9	11.830	11.991
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement</b>		<b>31.103</b>	<b>35.139</b>
Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes		(63.401)	(55.872)
Diminution/(augmentation) des stocks		(14.632)	(2.271)
Augmentation/(diminution) des dettes commerciales et des autres dettes courantes et non courantes		26.270	50.810
Impôts sur le résultat (payés)/reçus		(6.415)	(3.563)
<b>Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles</b>		<b>(27.075)</b>	<b>24.243</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Produits résultant de la vente d'immobilisations (in)corporelles		723	983
Achat d'immobilisations (in)corporelles		(12.165)	(8.475)
Diminution/(augmentation) de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(1.550)	0
Remboursement (octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		11.039	3.143
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement</b>		<b>(1.953)</b>	<b>(4.349)</b>
<b>Activités de financement</b>			
Intérêts payés		(4.456)	(3.382)
Intérêts perçus		5.448	2.420
Autres charges et produits financiers reçus/(payés)		(1.058)	(772)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	15	67.759	2.761
Remboursements d'emprunts	15	(13.299)	(65.940)
Dividendes reçus/(payés)		(9.969)	40.843
<b>Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement</b>		<b>44.425</b>	<b>(24.070)</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		127.149	143.587
Effets des variations de taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie		1.541	(458)
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>	<b>15</b>	<b>144.087</b>	<b>138.953</b>

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

<sup>1</sup> Le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période clôturée au 30 juin 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la note 3.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Résultats non distribués	Actions propres	Plans de pension à prestations et contributions définies	Réserves liées aux instruments financiers	Écarts de change résultant de la conversion	Capitaux propres – part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
<b>Décembre 2022</b>	<b>8.136</b>	<b>116.662</b>	<b>105.696</b>	<b>(3.735)</b>	<b>(10.050)</b>	<b>9.687</b>	<b>(1.743)</b>	<b>224.653</b>	<b>(127)</b>	<b>224.526</b>
<b>Résultat global de la période</b>			<b>12.477</b>			<b>332</b>	<b>3.627</b>	<b>16.436</b>	<b>79</b>	<b>16.515</b>
Dividendes payés aux actionnaires			(9.969)					(9.969)		(9.969)
Mouvements liés aux actions propres et aux paiements fondés sur actions				80				80		80
Modification de périmètre et autres mouvements			4.334					4.334	(170)	4.164
<b>Juin 2023</b>	<b>8.136</b>	<b>116.662</b>	<b>112.538</b>	<b>(3.655)</b>	<b>(10.050)</b>	<b>10.019</b>	<b>1.884</b>	<b>235.534</b>	<b>(218)</b>	<b>235.316</b>

  

(milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Résultats non distribués	Plans de pension à prestations et contributions définies	Réserves liées aux instruments financiers	Écarts de change résultant de la conversion	Capitaux propres – part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
<b>Décembre 2021</b>	<b>41.330</b>	<b>800.008</b>	<b>1.184.100</b>	<b>(41.976)</b>	<b>(31.160)</b>	<b>(15.967)</b>	<b>1.936.335</b>	<b>19.691</b>	<b>1.956.026</b>
<b>Résultat global de la période</b>			<b>204.427</b>	<b>1.215</b>	<b>73.297</b>	<b>(711)</b>	<b>278.228</b>	<b>2.357</b>	<b>280.585</b>
Dividendes payés aux actionnaires									
Dividendes des minoritaires								(629)	(629)
Effet de la scission partielle de DEME	(33.194)	(683.346)	(1.305.842)	30.043	(38.914)	16.878	(2.014.375)	(21.419)	(2.035.794)
Modification de périmètre et autres mouvements			(3.250)				(3.250)		(3.250)
<b>Juin 2022</b>	<b>8.136</b>	<b>116.662</b>	<b>79.435</b>	<b>(10.718)</b>	<b>3.223</b>	<b>200</b>	<b>196.938</b>	<b>0</b>	<b>196.938</b>

## CAPITAL ET RÉSERVES

Le capital au 30 juin 2023 est constitué de 25.314.482 actions ordinaires. Il s'agit d'actions sans désignation de valeur nominale. Les propriétaires d'actions ordinaires ont le droit de recevoir des dividendes et ont le droit à une voix par action aux assemblées générales des actionnaires de la société.

Un dividende de 9.969 milliers d'euros, correspondant à 0,40 EUR brut par action (déduction faites des actions propres détenues), a été proposé par le conseil d'administration et approuvé par l'assemblée générale du 4 mai 2023. Ce dividende a été mis en paiement en mai 2023.

## RÉSULTAT PAR ACTION

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

Exercice clôturé au 30 juin	2023	2022
Résultat des activités poursuivies – part du groupe (en milliers d'euros)	12.477	13.454
Résultat des activités abandonnées – part du groupe (en milliers d'euros)	0	190.973
Résultat net – part du groupe (en milliers d'euros)	12.477	204.427
Résultat global – part du groupe (en milliers d'euros)	16.436	278.228
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	25.314.482	25.314.482
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	24.922.324	25.314.482
<b>Résultat par action, sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période (de base) :</b>		
Résultat net part du groupe par action des activités poursuivies (en euros)	0,50	0,53
Résultat net part du groupe par action des activités abandonnées (en euros)	0	7,55
Résultat net part du groupe par action (en euros)	0,50	8,08
Résultat global part du groupe par action (en euros)	0,66	10,99

# NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## PRÉAMBULE

La Compagnie d'Entreprises CFE SA (ci-après dénommée 'la société' ou 'CFE') est une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé en Belgique. Les états financiers consolidés pour la période clôturée au 30 juin 2023 comprennent les états financiers de la société, de ses filiales et les intérêts dans les sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ('le groupe CFE'). CFE est contrôlée à concurrence de 62,12 % par le groupe d'investissement belge Ackermans & van Haaren (XBRU BE0003764785) dont l'actionnaire de contrôle ultime est Stichting Administratiekantoor « Het Torentje ». CFE et Ackermans & van Haaren sont des sociétés cotées en bourse sur Euronext Bruxelles.

Le conseil d'administration a donné son autorisation pour la publication des états financiers consolidés intérimaires du groupe CFE le 21 août 2023.

## PRINCIPALES TRANSACTIONS POUR LES SIX PREMIERS MOIS DE 2023 ET 2022 AVEC EFFET SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE

### TRANSACTIONS POUR LES SIX PREMIERS MOIS DE 2023

#### 1. Segment Promotion Immobilière

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

- La dénomination sociale de la société BPI-Revive Matejki Sp. z o.o., filiale à 50% du groupe CFE et intégrée selon la méthode de la mise en équivalence, a été modifiée en Cavallia Sp. z o.o. ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o., filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu 10% de ses titres détenus dans la société BPI Obrzezna Sp. z o.o. pour porter sa participation de 100% à 90%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale. L'impact de cette transaction est présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres sur la ligne « Modification de périmètre et autres mouvements » ;
- La société LRP Development BVBA, filiale à 33% du groupe CFE et intégrée selon la méthode de la mise en équivalence, a été fusionnée par absorption de la société La Réserve Promotions NV elle-même filiale à 33% du groupe CFE et intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 100% des sociétés nouvellement créées JFK Développement 1 S.à r.l. et JFK Développement 2 S.à r.l.. Ces sociétés ont été consolidées selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (40%) détenus dans la société Barbarahof NV. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 2. Segment Multitechnique

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

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

### 3. Segment Construction & Rénovation

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

### 4. Segment Investissements & Holding

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

- Rent-A-Port, détenu à 50% par le groupe CFE et intégré par mise en équivalence, a cédé sa participation dans BSTOR NV à la société nouvellement créée GreenStor NV détenue à 50% par le groupe CFE et intégrée selon la méthode de la mise en équivalence. Suite à cette cession, Rent-A-Port a été renommé en Deep C Holding ;
- La participation du groupe Deep C Holding, détenu à 50% par le groupe CFE et intégré par mise en équivalence, dans Infra Asia Investment Hong Kong Ltd a été diluée de 94% à 84% suite à l'augmentation de capital de \$23,8 millions à laquelle il n'a pas participé. L'impact de cette transaction a un effet positif de 4,2 millions d'euros sur les capitaux propres du groupe CFE tel que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres (sur la ligne « Modification de périmètre et autres mouvements »).

## TRANSACTIONS POUR LES SIX PREMIERS MOIS DE 2022

### 1. Segment Promotion Immobilière

Au cours du premier semestre 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Promotion Immobilière du groupe CFE étaient les suivants :

- La société BPI Real Estate Luxembourg SA a acquis 100% de la société nouvellement créée Immo Kirchberg S.à r.l. Cette société a été consolidée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA a vendu 6% de ses titres détenus dans la société Wooden SA pour porter sa participation de 50% à 44%. Cette société reste intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA a vendu la totalité de ses titres (50%) dans la société Wood Shapers SA à CFE Contracting SA, filiale à 100% du groupe CFE, qui en détenait déjà 50%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale.

### 2. Segment Multitechnique

Au cours du premier semestre 2022, le principal mouvement de périmètre au sein du segment Multitechnique du groupe CFE était le suivant :

- Les sociétés VMA West NV et VMA Food & Pharma NV, filiales à 100% du groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été absorbées, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022, par la société VMA NV, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale.

### 3. Segment Construction & Rénovation

Au cours du premier semestre 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Construction & Rénovation du groupe CFE étaient les suivants :

- La société CFE Contracting SA a acquis 50% des titres détenus par BPI Real Estate Belgium SA dans Wood Shapers SA pour porter sa participation de 50% à 100%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale. Par conséquent, alors que jusqu'à fin 2021 Wood Shapers SA et les sociétés qu'elle détient constituaient un partenariat entre les segments Construction & Rénovation et Promotion Immobilière, ces sociétés font désormais partie du segment Construction & Rénovation à 100% ;
- La société Bâtiments et Ponts Construction SA (BPC SA), filiale à 100% du groupe CFE, a apporté, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022, sa branche d'activité « Construction » à la société BPC Wallonie SA, elle-même filiale à 100% du groupe CFE. Suite à cette scission par absorption et sans dissolution de la société scindée, la dénomination légale de la société BPC Wallonie SA a été modifiée en BPC Group SA. Ces sociétés restent consolidées selon la méthode globale.

#### **4. Segment Investissements & Holding**

Au cours du premier semestre 2022, le principal mouvement de périmètre au sein du segment Investissements et Holding du groupe CFE était le suivant :

- Le groupe Rent-A-Port, détenu à 50% par CFE SA et intégré par mise en équivalence, a acquis 32,59% des actions minoritaires d'Infra Asia Investment Hong Kong Ltd augmentant sa participation à 94,00%. Sur base des normes IFRS, le rachat d'intérêts minoritaires ne peut donner lieu à une allocation de goodwill. L'excédent versé par rapport à l'actif net acquis a donc directement été incorporé dans les capitaux propres. Cette transaction a eu un impact négatif de 3,2 millions d'euros sur les fonds propres du groupe CFE.

#### **5. Scission du groupe CFE**

Le 29 juin 2022, CFE SA a été scindée en deux sociétés cotées distinctes : CFE et DEME Group. Cette opération a diminué les fonds propres du groupe CFE de 2.036 millions d'euros.

# 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

Le rapport intermédiaire pour la période clôturé le 30 juin 2023 a été préparé en conformité avec IAS 34 Information Financière Intermédiaire. Le rapport intermédiaire n'inclut pas toutes les informations et annexes du rapport annuel et doit être lu en combinaison avec le rapport annuel de CFE du 31 décembre 2022.

Les principes comptables retenus au 30 juin 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes et/ou amendements de normes décrits ci-après, adoptés par l'Union européenne, applicables de façon obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## 1.2. NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

- IFRS 17 Contrats d'assurance
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables. L'impact de l'application de cet amendement sera évalué sur les états financiers consolidés IFRS du groupe CFE au 31 décembre 2023.
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition du terme « significatif »
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction. L'impact de l'application de cet amendement sur les immobilisations corporelles comptabilisées au titre du droit d'utilisation au sens de la norme IFRS 16 a un effet net non significatif sur les états financiers consolidés IFRS du groupe CFE au 30 juin 2023. Au 31 décembre 2023, l'impact de l'application de cet amendement sera visible dans la section des actifs et passifs d'impôt différés de la note relative à l'impôt sur le résultat global.
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (applicables immédiatement mais non encore adoptés au niveau européen – les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2023)

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

## 1.3. NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

Le Groupe n'a appliqué de façon anticipée aucune des nouvelles normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2023.

- Amendements 2020 et 2022 à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans une transaction de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)

## 2. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

### 2.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

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

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

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

Nombre d'entités	Juin 2023	Décembre 2022
Intégration globale	68	68
Mise en équivalence	89	90
<b>Total</b>	<b>157</b>	<b>158</b>

### 2.2. OPÉRATIONS INTRA-GROUPE

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

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

### 2.3. CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS DES SOCIÉTÉS ET DES ÉTABLISSEMENTS ÉTRANGERS

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

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

### 2.4. OPÉRATIONS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

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

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

## 3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

- les durées d'amortissement des immobilisations ;
- l'évaluation des provisions et des engagements de retraites ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction ;
- les évaluations retenues pour les tests de perte de valeur ;
- la valorisation des instruments financiers à la juste valeur ;
- l'appréciation du pouvoir de contrôle ;
- la qualification, lors de l'acquisition d'une société, du caractère de l'opération en regroupement d'entreprises ou acquisition d'actifs ; et
- les hypothèses adoptées pour la détermination du passif financier conformément à la norme IFRS 16.

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

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

Les impacts sont principalement observables au niveau :

- de l'augmentation sensible des coûts des matériaux de construction, de la sous-traitance et des dépenses de personnel alloués aux chantiers ;
- du coût de financement consécutif à l'augmentation des taux d'intérêt tant dans la zone Euro qu'en Pologne.

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

### 3.3. RETRAITEMENT DES CHIFFRES COMPARATIFS DE L'EXERCICE 2022

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

Concernant les charges opérationnelles, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les modifications suivantes ont été appliquées :

- les charges relatives à la facturation des prestations du personnel indépendant et intérimaire sont présentées sous la rubrique « Charges de personnel ». Dans le compte de résultat comparatif, à fin juin 2022, ces charges sont reclassées des « Autres charges opérationnelles » vers les « Charges de personnel » à hauteur de 14.853 milliers d'euros ;
- les charges relatives aux locations de matériel de chantier ainsi que les charges relatives aux fournitures en énergies et services et biens divers allouables aux chantiers sont présentées sous la rubrique « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités ». Dans le compte de résultat comparatif, à fin juin 2022, ces charges sont reclassées des « Autres charges opérationnelles » vers les « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités » à hauteur de 17.789 milliers d'euros.

Concernant les passifs liés aux activités opérationnelles, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les modifications suivantes ont été appliquées :

- les provisions pour service après-vente sont ventilées en provisions courantes (1.560 milliers d'euros au 31 décembre 2022) et non courantes (14.044 milliers d'euros au 31 décembre 2022). Elles étaient auparavant intégralement comptabilisées en provisions courantes ;

- les rubriques libellées jusqu'en décembre 2022 « Autres actifs courants d'exploitation » et « Autres passifs courants d'exploitation » ont été renommées respectivement « Contrats de construction – actifs » et « Contrats de construction – passifs » ;
- les provisions pour pertes à terminaison (12.933 milliers d'euros au 31 décembre 2022) sont présentées sous la rubrique « Contrats de construction – passifs ». En conséquence, dans le compte de résultats consolidé comparatif à fin juin 2022, les dotations aux provisions pour pertes à terminaison ont été reclassées des « Autres charges opérationnelles » vers les « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités » à hauteur de 5.419 milliers d'euros. Dès lors, dans le tableau consolidé des flux de trésorerie, la variation des provisions pour pertes à terminaison a été reclassée de la rubrique « Dotations nettes aux provisions » à la rubrique « Augmentation/(diminution) des dettes commerciales et des autres dettes courantes et non courantes », soit une incidence de 5.419 milliers d'euros au 30 juin 2022.

## 4. INFORMATION SECTORIELLE

### 4.1. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

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

#### **Promotion Immobilière**

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

#### **Multitechnique**

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

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

#### **Construction & Rénovation**

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

#### **Investissements & Holding**

En plus des activités propres à une holding, ce segment regroupe également :

- des participations dans Deep C Holding, GreenStor, Green-Offshore et dans un contrat de type Design Build Finance and Maintenance en Belgique ;
- les activités de construction non transférées qui ne concernent qu'un nombre limité de projets qui ont tous été réceptionnés.

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

Exercice clôturé au 30 juin 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
<b>Chiffre d'affaires (CA)</b>	<b>73.059</b>	<b>171.229</b>	<b>455.116</b>	<b>1.038</b>	<b>(58.747)</b>	<b>641.695</b>
<b>EBITDA</b>	<b>11.134</b>	<b>3.168</b>	<b>5.364</b>	<b>713</b>	<b>(335)</b>	<b>20.044</b>
% CA	15,24%	1,85%	1,18%			3,12%
Amortissements et dépréciations	(566)	(4.404)	(4.645)	(403)	0	(10.018)
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>	<b>10.568</b>	<b>(1.236)</b>	<b>719</b>	<b>310</b>	<b>(335)</b>	<b>10.026</b>
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1.876)	(9)	5	9.052	0	7.172
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>8.692</b>	<b>(1.245)</b>	<b>724</b>	<b>9.362</b>	<b>(335)</b>	<b>17.198</b>
% CA	11,90%	(0,73%)	0,16%			2,68%
Résultat financier	453	(534)	1163	(736)	0	346
Impôts sur le résultat	(2.310)	(639)	(2.083)	(20)	83	(4.969)
<b>Résultat des activités poursuivies - part du groupe</b>	<b>6.738</b>	<b>(2.418)</b>	<b>(196)</b>	<b>8.606</b>	<b>(253)</b>	<b>12.477</b>
% CA	9,22%	(1,41%)	(0,04%)			1,94%
Résultat des activités abandonnées - part du groupe						0
<b>Résultat - part du groupe</b>	<b>6.738</b>	<b>(2.418)</b>	<b>(196)</b>	<b>8.606</b>	<b>(253)</b>	<b>12.477</b>
% CA	9,22%	(1,41%)	(0,04%)			
<b>Exercice clôturé au 30 juin 2022</b> (milliers d'euros)	<b>Promotion</b> <b>immobilière</b>	<b>Multi-</b> <b>technique</b>	<b>Construction</b> <b>&amp; Rénovation</b>	<b>Investissements</b> <b>&amp; Holding</b>	<b>Eliminations</b> <b>inter segments</b>	<b>Total</b> <b>consolidé</b>
<b>Chiffre d'affaires (CA)</b>	<b>31.134</b>	<b>172.193</b>	<b>397.449</b>	<b>3.622</b>	<b>(18.193)</b>	<b>586.205</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3.622</b>	<b>8.659</b>	<b>12.393</b>	<b>2.997</b>	<b>84</b>	<b>27.755</b>
% CA	11,63%	5,03%	3,12%			4,73%
Amortissements et dépréciations	(404)	(4.246)	(5.530)	(467)	0	(10.647)
<b>Résultat opérationnel sur l'activité</b>	<b>3.218</b>	<b>4.413</b>	<b>6.863</b>	<b>2.530</b>	<b>84</b>	<b>17.108</b>
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2.686	0	(2)	1.275	0	3.959
<b>Résultat opérationnel (EBIT)</b>	<b>5.904</b>	<b>4.413</b>	<b>6.861</b>	<b>3.805</b>	<b>84</b>	<b>21.067</b>
% CA	18,96%	2,56%	1,73%			3,59%
Résultat financier	(1.421)	(159)	(1.672)	445	0	(2.807)
Impôts sur le résultat	(766)	(2.306)	(1.699)	(34)	(1)	(4.806)
<b>Résultat des activités poursuivies - part du groupe</b>	<b>3.717</b>	<b>1.948</b>	<b>3.490</b>	<b>4.216</b>	<b>83</b>	<b>13.454</b>
% CA	11,94%	1,13%	0,88%			2,30%
Résultat des activités abandonnées - part du groupe						190.973
<b>Résultat - part du groupe</b>	<b>3.717</b>	<b>1.948</b>	<b>3.490</b>	<b>4.216</b>	<b>83</b>	<b>204.427</b>
% CA	11,94%	1,13%	0,88%			

### 4.3. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Exercice clôturé au 30 juin 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Éliminations inter segments	Total consolidé
<b>ACTIFS</b>						
Goodwill	0	22.930	911	0	0	23.841
Immobilisations corporelles	2.647	43.941	35.386	1.762	0	83.736
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	30.521	(30.521)	0
Autres actifs financiers non courants	111.507	0	166	25.440	0	137.113
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	31.061	146	3.703	79.453	0	114.363
Autres postes de l'actif non courants	10.546	1.929	9.295	189.656	(187.811)	23.615
Stocks	170.321	6.966	10.504	25	(825)	186.991
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.792	5.053	72.192	59.050	0	144.087
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	3.254	34.117	134.743	33.041	(205.155)	0
Autres postes de l'actif courants	25.354	152.855	288.715	16.984	(34.452)	449.456
<b>Total de l'actif</b>	<b>362.482</b>	<b>267.937</b>	<b>555.615</b>	<b>435.932</b>	<b>(458.764)</b>	<b>1.163.202</b>
<b>PASSIFS</b>						
<b>Capitaux propres</b>	<b>122.643</b>	<b>89.869</b>	<b>74.750</b>	<b>136.474</b>	<b>(188.420)</b>	<b>235.316</b>
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	20.000	0	10.521	0	(30.521)	0
Dettes financières non courantes	33.095	25.302	14.589	110.321	0	183.307
Autres postes de passifs non courants	43.250	1.884	20.310	5.260	0	70.704
Dettes financières courantes	41.540	4.859	4.470	401	0	51.270
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	13.294	18.029	15.228	158.604	(205.155)	0
Autres postes de passifs courants	88.660	127.994	415.747	24.872	(34.668)	622.605
<b>Total passifs</b>	<b>239.839</b>	<b>178.068</b>	<b>480.865</b>	<b>299.458</b>	<b>(270.344)</b>	<b>927.886</b>
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>	<b>362.482</b>	<b>267.937</b>	<b>555.615</b>	<b>435.932</b>	<b>(458.764)</b>	<b>1.163.202</b>
<b>Exercice clôturé au 31 décembre 2022 retraité<sup>1</sup></b> (milliers d'euros)						
<b>ACTIFS</b>						
Goodwill	0	22.812	911	0	0	23.723
Immobilisations corporelles	2.171	43.455	30.700	1.383	0	77.709
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	31.558	(31.558)	0
Autres actifs financiers non courants	101.653	0	161	36.480	0	138.294
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	38.018	154	3.697	68.996	0	110.865
Autres postes de l'actif non courants	10.445	1.918	8.780	188.225	(187.817)	21.551
Stocks	152.438	6.096	10.732	26	(825)	168.467
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.266	6.639	69.630	46.614	0	127.149
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	1.748	38.763	152.994	28.610	(222.115)	0
Autres postes de l'actif courants	23.394	137.317	231.990	15.333	(17.713)	390.321
<b>Total de l'actif</b>	<b>334.133</b>	<b>257.154</b>	<b>509.595</b>	<b>417.225</b>	<b>(460.028)</b>	<b>1.058.079</b>
<b>PASSIFS</b>						
<b>Capitaux propres</b>	<b>118.749</b>	<b>89.243</b>	<b>73.543</b>	<b>131.414</b>	<b>(188.423)</b>	<b>224.526</b>
Emprunts courants à des sociétés consolidées du groupe	20.000	0	11.558	0	(31.558)	0
Dettes financières non courantes	41.186	25.809	11.892	75.161	0	154.048
Autres postes de passifs non courants	42.544	1.711	20.089	5.383	0	69.727
Dettes financières courantes	11.167	4.942	5.357	528	0	21.994
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	18.159	15.639	13.188	175.120	(222.106)	0
Autres postes de passifs courants	82.328	119.810	373.968	29.619	(17.941)	587.784
<b>Total passifs</b>	<b>215.384</b>	<b>167.911</b>	<b>436.052</b>	<b>285.811</b>	<b>(271.605)</b>	<b>833.553</b>
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>	<b>334.133</b>	<b>257.154</b>	<b>509.595</b>	<b>417.225</b>	<b>(460.028)</b>	<b>1.058.079</b>

<sup>1</sup> La présentation de l'information sectorielle de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022 a été adaptée conformément à ce qui est exposé dans la note 3.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

## 4.4. TABLEAU RÉSUMÉ CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 30 juin 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement	19.336	2.933	6.341	2.493	<b>31.103</b>
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	(5.305)	(3.691)	(12.147)	(5.932)	<b>(27.075)</b>
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(696)	(3.097)	(6.706)	8.546	<b>(1.953)</b>
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	9.336	5.124	20.141	9.824	<b>44.425</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>3.335</b>	<b>(1.664)</b>	<b>1.288</b>	<b>12.438</b>	<b>15.397</b>
Exercice clôturé au 30 juin 2022 retraité <sup>1</sup> (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement	12.871	8.274	11.498	2.496	<b>35.139</b>
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	21.056	(15.309)	20.390	(1.894)	<b>24.243</b>
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(626)	(2.540)	(4.294)	3.111	<b>(4.349)</b>
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	(21.540)	20.121	(7.910)	(14.741)	<b>(24.070)</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>(1.110)</b>	<b>2.272</b>	<b>8.186</b>	<b>(13.524)</b>	<b>(4.176)</b>

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

## 4.5. AUTRES INFORMATIONS

Exercice clôturé au 30 juin 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Amortissements	(566)	(4.404)	(4.645)	(403)	<b>(10.018)</b>
Investissements	918	5.093	9.338	1.009	<b>16.358</b>
Exercice clôturé au 30 juin 2022 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Amortissements	(404)	(4.246)	(5.530)	(467)	<b>(10.647)</b>
Investissements	1.017	4.374	7.913	80	<b>13.384</b>

Les investissements incluent les acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles. Ceux-ci concernent principalement les droits d'utilisations d'actifs au sens de la norme IFRS 16 (équipements, bureaux et véhicules), les équipements de la division Mobix et les aménagements des nouveaux bureaux de Van Laere NV, CFE SA, BPC Group SA, BPI Real Estate Belgium SA et Wood Shapers SA. Les acquisitions par voie de regroupement d'entreprises ne sont pas incluses dans ces montants.

## 4.6. INFORMATIONS GÉOGRAPHIQUES

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

Exercice clôturé au 30 juin (milliers d'euros)	2023	2022
Belgique	493.429	411.389
Luxembourg	73.584	68.466
Pologne	61.184	88.273
Autres	13.498	18.077
<b>Total consolidé</b>	<b>641.695</b>	<b>586.205</b>

<sup>1</sup> La présentation de l'information sectorielle des flux de trésorerie consolidés résumés au 30 juin 2022 a été adaptée conformément à ce qui est exposé dans la note 3.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

## 5. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES

Durant le courant du premier semestre 2023, la participation du groupe Deep C Holding, détenu à 50% par le groupe CFE et intégré par mise en équivalence, dans Infra Asia Investment Hong Kong Ltd a été diluée de 94% à 84% suite à l'augmentation de capital à laquelle il n'a pas participé. L'impact de cette transaction a un effet positif de 4,2 millions d'euros sur les capitaux propres du groupe CFE tel que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres (sur la ligne « Modification de périmètre et autres mouvements »).

Au niveau des segments multitechnique, construction & rénovation et investissements & holding, aucune opération d'acquisition ou cession, au sens de la norme « IFRS 3 Regroupements d'entreprises » ayant une incidence significative n'a été réalisée dans le courant du premier semestre 2023.

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

## 6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES

Les produits des activités annexes qui s'élèvent à 17.233 milliers d'euros (juin 2022 : 26.151 milliers d'euros) sont essentiellement relatifs :

- à des refacturations diverses et autres indemnités pour 16.677 milliers d'euros contre 21.979 milliers d'euros pour la période clôturée au 30 juin 2022 ;
- à des plus-values sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles pour 556 milliers d'euros contre 635 milliers d'euros pour la période clôturée au 30 juin 2022.

La diminution des produits des activités annexes s'explique principalement par la diminution des refacturations diverses et autres indemnités ainsi que par la reconnaissance, en 2022, de la plus-value de cession (3.537 milliers d'euros) de la participation dans CFE Nederland à DEME suite à la scission partielle et la sortie de DEME du périmètre de consolidation. Celle-ci avait été neutralisée en 2015 étant donné qu'il s'agissait d'une transaction intra-groupe.

## 7. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à 346 milliers d'euros au 30 juin 2023, contre (2.807) milliers d'euros au 30 juin 2022. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- l'augmentation des produits et charges associés aux activités de financement qui s'explique principalement par l'augmentation des produits d'intérêts sur les prêts accordés aux sociétés de projet intégrées selon la méthode de la mise en équivalence dans le segment promotion immobilière ainsi que sur les prêts accordés à Deep C Holding ;
- la diminution des autres charges et produits financiers provenant essentiellement de l'évolution des gains (pertes) de change réalisé(e)s/non réalisé(e)s, par la revalorisation du zloty par rapport à l'euro.

## 8. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT GLOBAL

La charge d'impôts s'élève à 4.969 milliers d'euros au premier semestre 2023, contre 4.806 milliers d'euros au premier semestre 2022. Le taux effectif d'impôts est de 47,9%, contre 33,6% au 30 juin 2022. Le taux effectif d'impôts est le rapport entre la charge d'impôts de la période et le résultat avant impôts corrigé de la part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

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

Au 30 juin 2023, les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élèvent à 114.363 milliers d'euros (décembre 2022 : 110.865 milliers d'euros). Cette augmentation est principalement expliquée par :

- l'intégration de la part du groupe CFE dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence qui s'élève à 7.172 milliers d'euros au 30 juin 2023 (contre 3.959 milliers d'euros au 30 juin 2022) ;
- le reclassement en provisions des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives à hauteur de 3.645 milliers d'euros ;
- l'augmentation de capital d'Infra Asia Investment Hong Kong Ltd à laquelle Deep C Holding n'a pas participé qui a provoqué la dilution de la participation du groupe CFE de 47% à 42% pour un impact de 4.167 milliers d'euros en contrepartie des capitaux propres ;
- et partiellement compensée par les dividendes distribués par les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à hauteur de 11.830 milliers d'euros et qui proviennent essentiellement des sociétés de projets du segment Promotion immobilière et des investissements dans Deep C Holding et Green Offshore.

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

## **10. ÉVOLUTION DES CRÉANCES ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION**

Au 30 juin 2023, les créances commerciales et autres créances d'exploitation s'élèvent à 344.317 milliers d'euros (décembre 2022 : 284.608 milliers d'euros). Les autres créances d'exploitation comprennent principalement les factures à émettre, les créances sociales et fiscales et les avances de fonds aux sociétés momentanées. L'évolution de ce poste au premier semestre 2023 est essentiellement due aux activités des segments Construction & Rénovation et Multitechnique.

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

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

Au 30 juin 2023, ces provisions s'élèvent à 49.867 milliers d'euros, soit une augmentation de 2.763 milliers d'euros par rapport à décembre 2022 (47.104 milliers d'euros).

(milliers d'euros)	Service après-vente	Provisions pour participations comptabilisées selon la méthode de la mise équivalence négatives	Autres risques	Total
<b>Solde au terme de l'exercice précédent<sup>1</sup></b>	<b>15.604</b>	<b>14.070</b>	<b>17.430</b>	<b>47.104</b>
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	100	0	240	340
Transferts d'une rubrique à une autre	424	3.645	(110)	3.959
Provisions constituées	1.407	0	1.644	3.051
Provisions utilisées	(1.273)	0	(3.314)	(4.587)
Provisions reprises non utilisées	0	0	0	0
<b>Solde au terme de l'exercice</b>	<b>16.262</b>	<b>17.715</b>	<b>15.890</b>	<b>49.867</b>
dont courant :	1.595	0	11.949	13.544
non-courant :	14.667	17.715	3.941	36.323

La provision pour service après-vente augmente de 658 milliers d'euros et s'élève à 16.262 milliers d'euros au 30 juin 2023. L'évolution à fin juin 2023 s'explique par les constitutions et/ou utilisations de provisions comptabilisées dans le cadre des garanties décennales.

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

Les provisions pour autres risques diminuent de (1.540) milliers d'euros et s'élèvent à 15.890 milliers d'euros au 30 juin 2023.

Les provisions pour autres risques courants (11.949 milliers d'euros) comprennent principalement les provisions pour litiges courants (5.984 milliers d'euros) ainsi que les provisions pour autres risques courants (5.866 milliers d'euros). Pour ces derniers, étant donné que les négociations avec les clients sont en cours, nous ne pouvons pas donner plus d'informations sur les hypothèses prises, ni sur le moment du décaissement probable.

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

<sup>1</sup> Le solde d'ouverture de l'exercice 2023 relatif aux provisions autres qu'engagements de retraites et avantages du personnel non courant a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la section 3.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2022, 200.000 options ont été octroyées à deux bénéficiaires, membres du Comité Exécutif, qui les ont acceptées dans leur intégralité. Au premier semestre 2023, aucune option n'a été attribuée, exercée ou annulée.

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

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

	Nombre d'années
Décembre 2022	6,8
Juin 2023	6,3

Au 31 décembre 2022, la valeur des options, calculée sur base de leur valeur lors de l'octroi, a été déterminée par un expert indépendant sur base des hypothèses suivantes :

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

La valeur totale des options octroyées s'élevait à 481 milliers d'euros à fin décembre 2022. Comme il n'y a eu aucune émission d'options sur action supplémentaire au cours du premier semestre 2023, les hypothèses n'ont pas été réévaluées et la juste valeur reste inchangée. Celle-ci doit être comptabilisée au compte de résultats de manière linéaire pendant la période d'acquisition des droits (3 ans). Par conséquent, au cours de la période se terminant au 30 juin 2023, une charge de 80 milliers d'euros y a été comptabilisée à ce titre dont l'impact est présenté sur la ligne « Mouvements liés aux actions propres et paiements fondés sur actions » dans l'état consolidé des variations des capitaux propres.

### 12.2. ACTIONS PROPRES

Au cours du premier semestre 2023, CFE n'a acquis aucune action propre supplémentaire par rapport à fin décembre 2022.

Au 30 juin 2023, le nombre d'actions propres détenues s'élève à 392.158, à un prix moyen de 9,52 euros par action.

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

## 13. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

## 14. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le groupe CFE utilise des instruments financiers dérivés principalement afin de réduire les risques liés aux fluctuations défavorables des taux d'intérêts et des taux de change. La société ne détient ni n'émet d'instruments financiers à des fins de transactions. Cependant, les produits dérivés qui ne sont pas qualifiés comme instruments de couverture au sens de la norme IFRS 9 sont présentés en tant qu'instruments détenus à des fins de transactions.

Au 30 juin 2023, les instruments financiers dérivés non courants sont relatifs à la couverture du risque de taux d'intérêts sur les financements corporate de CFE SA. Les instruments financiers dérivés courants sont quant à eux relatifs à la couverture des taux de change (principalement le zloty) sur les activités opérationnelles du groupe.

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

Au 30 juin 2023, les instruments financiers dérivés ont été estimés à leur juste valeur. La valeur comptable des autres instruments financiers non comptabilisés à la juste valeur se rapproche de leur juste valeur au 30 juin 2023.

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

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

(milliers d'euros)	Juin 2023			Décembre 2022		
	Non-courant	Courant	Total	Non-courant	Courant	Total
Emprunts bancaires et autres dettes financières	78.134	2.661	80.795	89.040	2.573	91.613
Tirages sur lignes de crédit	80.000	20.000	100.000	40.000	0	40.000
Dettes de location	25.173	9.189	34.362	25.008	10.421	35.429
<b>Total de l'endettement financier long terme</b>	<b>183.307</b>	<b>31.850</b>	<b>215.157</b>	<b>154.048</b>	<b>12.994</b>	<b>167.042</b>
Dettes financières à court terme	0	19.420	19.420	0	9.000	9.000
Equivalents de trésorerie	0	(18.800)	(18.800)	0	(15.035)	(15.035)
Trésorerie	0	(125.287)	(125.287)	0	(112.114)	(112.114)
<b>Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités)</b>	<b>0</b>	<b>(124.667)</b>	<b>(124.667)</b>	<b>0</b>	<b>(118.149)</b>	<b>(118.149)</b>
<b>Total de l'endettement financier net</b>	<b>183.307</b>	<b>(92.817)</b>	<b>90.490</b>	<b>154.048</b>	<b>(105.155)</b>	<b>48.893</b>
<b>Instruments dérivés de couverture de taux</b>	<b>(1.440)</b>	<b>0</b>	<b>(1.440)</b>	<b>(422)</b>	<b>(206)</b>	<b>(628)</b>

Les emprunts bancaires et autres dettes financières s'élèvent à 80.795 milliers d'euros à fin juin 2023 et concernent essentiellement les emprunts bancaires à moyen terme du segment promotion immobilière et alloués au financement de certains projets, les billets de trésorerie à plus d'un an émis par CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA ainsi que le financement des nouveaux sièges de Van Laere NV et VMA NV.

Les dettes de location s'élèvent à 34.362 milliers d'euros à fin juin 2023 et correspondent aux contrats qui répondent aux critères du champ d'application de la norme IFRS 16 *Contrats de location*.

Les dettes financières à court terme s'élèvent à 19.420 milliers d'euros à fin juin 2023. Celles-ci sont relatives au financement du projet Serenity Valley dont la date de livraison est prévue pour fin 2023 ainsi que les billets de trésorerie à moins d'un an émis par BPI Real Estate Belgium SA.

La variation des dettes financières s'explique principalement par :

- les emprunts octroyés (67.759 milliers d'euros) qui concernent principalement l'augmentation des tirages sur les lignes de crédits bancaires confirmées de CFE SA (35 millions d'euros) et BPI Real Estate Belgium SA (25 millions d'euros) ;
- les remboursements d'emprunts (13.299 milliers d'euros) qui concernent principalement les remboursements de billets de trésorerie de BPI Real Estate Belgium SA venus à échéance au premier semestre 2023 (7 millions d'euros) ainsi que les remboursements des dettes de locations (5.895 milliers d'euros).

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

CFE SA dispose au 30 juin 2023 de lignes de crédit bancaire à long terme confirmées de 170 millions d'euros, utilisées à hauteur de 75 millions d'euros au 30 juin 2023 (40 millions d'euros au 31 décembre 2022). CFE SA a également la possibilité d'émettre des billets de trésorerie à hauteur de 50 millions d'euros. Cette source de financement est utilisée à hauteur de 35 millions d'euros au 30 juin 2023. Afin de limiter le risque de taux d'intérêts, des contrats de couverture de taux ont été mis en place, pour un montant notionnel de 40 millions d'euros ; la juste valeur de ces instruments dérivés s'élève à (1.440) milliers d'euros. Au 30 juin 2023, le montant tiré sur les lignes de crédits est couvert à hauteur de 40 millions d'euros.

BPI Real Estate Belgium SA et sa filiale BPI Real Estate Luxembourg SA disposent au 30 juin 2023 de lignes de crédit bancaire confirmées de 60 millions d'euros, utilisées à hauteur de 25 millions d'euros au 30 juin 2023 (non utilisées au 31 décembre 2022). BPI Real Estate Belgium SA a également la possibilité d'émettre des billets de trésorerie à hauteur de 40 millions d'euros. Cette source de financement est utilisée au 30 juin 2023 à hauteur de 10,25 millions d'euros (17,25 millions d'euros au 31 décembre 2022).

## 15.3. COVENANTS FINANCIERS

Les crédits bilatéraux sont soumis à des covenants spécifiques qui tiennent compte, entre autres, de l'endettement financier et de la relation entre celui-ci et les capitaux propres ou les actifs immobilisés, ainsi que du cash-flow généré. Ces covenants sont intégralement respectés au 30 juin 2023.

## 16. AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS

Le total des engagements donnés autres que des sûretés réelles pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 30 juin 2023 s'élève à 396.922 milliers d'euros (décembre 2022 : 389.426 milliers d'euros). Les engagements donnés se décomposent par nature comme suit :

(milliers d'euros)	Juin 2023	Décembre 2022
Bonne exécution et performance bonds (a)	250.755	247.382
Soumissions (b)	771	771
Retenues de garanties (c)	1.714	1.790
Autres engagements donnés (d)	143.682	139.483
<b>Total des autres engagements donnés</b>	<b>396.922</b>	<b>389.426</b>

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

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

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

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

La rubrique 'Autres engagements donnés' est principalement liée aux garanties d'achèvement données des entités BPI Serenity SA et BPI Pure SA dans le cadre de la Loi Breyne ainsi qu'aux hypothèques accordées dans le cadre des financements de projets du segment Promotion Immobilière (principalement Pure et Serenity).

## 17. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS

Le total des engagements reçus pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 30 juin 2023 s'élève à 50.273 milliers d'euros (décembre 2022 : 54.971 milliers d'euros) et se décompose par nature comme suit :

(milliers d'euros)	Juin 2023	Décembre 2022
Bonne exécution et performance bonds	45.822	50.663
Autres engagements reçus	4.451	4.308
<b>Total des autres engagements reçus</b>	<b>50.273</b>	<b>54.971</b>

## 18. LITIGES

Le groupe CFE connaît un nombre de litiges que l'on peut qualifier de normal pour les secteurs de la construction et du multitechnique. Dans la plupart des cas, le groupe CFE cherche à conclure une convention transactionnelle avec la partie adverse, ce qui réduit substantiellement le nombre de procédures.

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

## 19. PARTIES LIÉES

Ackermans & van Haaren (AvH) détient 15.725.684 actions de CFE au 30 juin 2023, étant par conséquent l'actionnaire principal de CFE, à hauteur de 62,12% (aucun changement par rapport au 31 décembre 2022).

CFE SA a conclu un contrat de services avec Ackermans & van Haaren. La rémunération due par CFE SA en vertu de ce contrat, s'élève à 175 milliers d'euros pour le premier semestre 2023, contre 364 milliers d'euros au premier semestre 2022.

Au 30 juin 2023, le groupe CFE exerce un contrôle conjoint avec Ackermans & van Haaren sur Deep C Holding NV, Green Offshore NV, GreenStor NV et Hofkouter NV, le groupe CFE ayant cédé 65% de sa participation dans cette dernière à Ackermans & van Haaren au 31 décembre 2022.

Au 30 juin 2023, la gestion journalière de CFE est assurée par Trorema SRL représentée par Raymund Trost, CEO et Président du Comité Exécutif. Les six autres membres du Comité Exécutif sont : MSQ SRL, représentée par Fabien De Jonge, AHO Consulting SRL, représentée par Alexander Hodac, Artist Valley SA, représentée par Jacques Lefevre, COEDO SRL, représentée par Arnaud Regout, Focus2LER SRL, représentée par Valérie Van Brabant, et LAMCO, représentée par Bruno Lambrecht.

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

- la facturation de leurs prestations au travers de leur société de management ;
- des transactions dans le cadre des plans d'intéressement à long terme (nous référons à la note 12 « Informations relatives aux plans d'options sur actions propres »).

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

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

(milliers d'euros)	Juin 2023	Décembre 2022
<b>Actifs vers les parties liées</b>	<b>154.173</b>	<b>158.335</b>
Actifs financiers non courants	137.114	138.294
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	10.623	13.725
Autres actifs courants	6.436	6.316
<b>Passifs vers les parties liées</b>	<b>11.918</b>	<b>13.690</b>
Autres passifs non courants	11.791	13.666
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	127	24

(milliers d'euros)	Jun 2023	Jun 2022
<b>Charges et produits envers les parties liées</b>	<b>24.996</b>	<b>42.197</b>
Chiffre d'affaires et produits des activités annexes	21.250	40.168
Achats et autres charges opérationnelles	(199)	0
Charges et produits financiers	3.945	2.029

La variation des actifs financiers non courants inclut les remboursements partiels de prêts octroyés à Deep C Holding (10 millions d'euros), le remboursement du prêt octroyé à PPP Schuelen (1,6 millions d'euros) ainsi que les nouveaux prêts octroyés aux SPVs du segment Promotion Immobilière consolidées selon la méthode de mise en équivalence (8,9 millions d'euros).

La diminution du chiffre d'affaires et des produits des activités annexes envers les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence est principalement liée aux projets Gravity, M1 et Erasmus Gardens développés en co-promotion.

## 20. ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

Aucun changement significatif de la situation financière et commerciale du groupe CFE n'est survenu depuis le 30 juin 2023.

## 21. IMPACT DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

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

## 22. SAISONNALITÉ DE L'ACTIVITÉ

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

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

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

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

# RAPPROCHEMENT DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

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

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

Endettement financier net Au 30 juin 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	20.000	0	10.521	0	(30.521)	0
+ Dettes financières non courantes	33.095	25.302	14.589	110.321	0	183.307
+ Dettes financières courantes	41.540	4.859	4.470	401	0	51.270
+ Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif (*)	13.294	18.029	15.228	158.604	(205.155)	0
<b>Dettes financières</b>	<b>107.929</b>	<b>48.190</b>	<b>44.808</b>	<b>269.326</b>	<b>(235.676)</b>	<b>234.577</b>
- Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	0	0	0	(30.521)	30.521	0
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7.792)	(5.053)	(72.192)	(59.050)	0	(144.087)
- Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif (*)	(3.254)	(34.117)	(134.743)	(33.041)	205.155	0
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(11.046)</b>	<b>(39.170)</b>	<b>(206.935)</b>	<b>(122.612)</b>	<b>235.676</b>	<b>(144.087)</b>
<b>Endettement financier net</b>	<b>96.883</b>	<b>9.020</b>	<b>(162.127)</b>	<b>146.714</b>	<b>0</b>	<b>90.490</b>

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

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

Besoin en fonds de roulement (milliers d'euros)	Juin 2023	Décembre 2022 retraité <sup>1</sup>
Stocks	186.991	168.467
+ Créances commerciales et autres d'exploitation	344.317	284.608
+ Contrats de construction – actifs	97.133	100.714
+ Autres actifs courants non opérationnels	5.126	4.487
- Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	(332.293)	(309.204)
- Passifs d'impôt exigible	(5.259)	(6.816)
- Contrats de construction – passifs	(202.420)	(193.480)
- Autres passifs courants non opérationnels	(68.987)	(63.383)
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>24.608</b>	<b>(14.607)</b>

<sup>1</sup> Le besoin en fonds de roulement pour la période clôturée au 31 décembre 2022 a été retraité conformément à ce qui est exposé dans la section 3.3. « Retraitement des chiffres comparatifs de l'exercice 2022 » du présent rapport.

<b>EBITDA</b> (milliers d'euros)	<b>Juin 2023</b>	<b>Juin 2022</b>
<b>Résultat opérationnel sur activité</b>	<b>10.026</b>	<b>17.108</b>
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles	10.018	10.647
<b>EBITDA consolidé</b>	<b>20.044</b>	<b>27.755</b>

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

<b>Encours immobilier</b> (milliers d'euros)	<b>Juin 2023</b>	<b>Décembre 2022</b>
Fonds propres segment promotion immobilière	122.643	118.749
Endettement financier net segment promotion immobilière	96.883	84.498
<b>Encours immobilier</b>	<b>219.526</b>	<b>203.247</b>

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

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

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

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

## SIGNATURES

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

Raymund Trost  
\*Agissant au nom d'une SRL

Fonction : CFO

CEO et Président du Comité Exécutif

Date : 21 août 2023

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ

Identité de la société :	Compagnie d'Entreprises CFE
Siège :	Avenue Herrmann-Debroux 42, 1160 Bruxelles (Belgique)
Téléphone :	+ 32 2 661 12 11
Forme juridique :	Société anonyme
Législation :	Belge
Constitution :	21 juin 1880
Durée :	Indéfinie
Exercice social :	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre de chaque année
Registre de commerce :	RPM Bruxelles 0400 464 795 – TVA 400.464.795
Lieux où peuvent être consultés les documents juridiques :	Au siège social de la société

## Rapport du commissaire sur l'examen limité de l'information financière consolidée intérimaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2023

### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé de la situation financière de Compagnie d'Entreprises CFE SA arrêté au 30 juin 2023 ainsi que du compte de résultats consolidé, de l'état consolidé du résultat global, de l'état consolidé des variations des capitaux propres et du tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des annexes («l'information financière consolidée intérimaire résumée»). Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intérimaire résumée conformément à l'IAS 34 «Information financière intermédiaire» telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intérimaire résumée sur la base de notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

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

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intérimaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 «Information financière intermédiaire» telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Diegem, le 28 août 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
représentée par

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

Patrick Rottiers\*  
Partner  
\*Agissant au nom d'une SRL

