



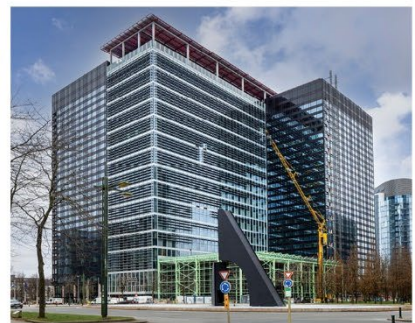
**cfe**

CHANGING  
FOR GOOD

# PERSMEDEDELING

Dinsdag 27 februari 2024 – 7u00 CET  
gereguleerde informatie

## Resultaten van het boekjaar 2023



# Resultaten van het boekjaar 2023

- **Bedrijfsresultaat van 33 miljoen euro ondanks de verstoorde macro-economische context**
- **Rendement op eigen vermogen<sup>1</sup> (ROE) van 10,1%**
- **Toename van het eigen vermogen naar 237 miljoen euro (225 miljoen euro eind 2022)**
- **Lage schuldgraad ondanks de acquisitie van het project Kronos in Luxemburg, de grootste vastgoed acquisitie in de geschiedenis van CFE**
- **Voor het tweede jaar op rij wordt CFE door Sustainalytics erkend als een van de beste bedrijven op vlak van ESG in de sector**
- **CFE gecertificeerd als 'Top Employer 2024'**
- **Voorgesteld dividend ongewijzigd tegenover 2022 : 0,40 euro per aandeel, of een brutorendement van 5,24%<sup>2</sup>**

## 1. Kerncijfers 2023

Boekjaar afgesloten op 31 december (in miljoen euro)	2023	2022	Variatie
<b>Omzet</b>	<b>1.248,5</b>	1.167,2	+7,0%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>49,5</b>	63,1	-21,6%
In % van de omzet	4,0%	5,4%	
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)<sup>1</sup></b>	<b>33,0</b>	51,0	-35,3%
In % van de omzet	2,6%	4,4%	
<b>Resultaat van voortgezette activiteiten (deel van de groep)</b>	<b>22,8</b>	38,4	-40,6%
In % van de omzet	1,8%	3,3%	
<b>Resultaat per aandeel van voortgezette activiteiten (deel van de groep) (in euro)</b>	<b>0,91</b>	1,53	-40,5%

(miljoen euro)	December 2023	December 2022	Variatie
<b>Eigen vermogen - deel groep</b>	<b>236,8</b>	224,7	+5,4%
<b>Netto financiële schuld<sup>1</sup></b>	<b>93,3</b>	48,9	+90,8%
<b>Orderboek<sup>1</sup></b>	<b>1.268,6</b>	1.715,1	-26,0%

<sup>1</sup> De definities worden gegeven in de rubriek 'financiële staten' van het jaarverslag.

<sup>2</sup> Bedrag van het uitgekeerde dividend (exclusief eigen aandelen) gedeeld door de beurskapitalisatie op 31 december 2023.

*Raymund Trost, CEO van CFE, verklaart:*

**Wij hebben in 2023 gevarieerde resultaten behaald in een zeer uitdagende markt.** Ons bedrijfsresultaat is lager dan vorig jaar maar blijft gezond, terwijl onze schuldgraad laag blijft, zelfs na investeringen voor onze toekomstige groei zoals het project Kronos.

**Onze multidisciplinair model heeft bewezen veerkrachtig te zijn.** Het stelt ons in staat om onze klanten unieke geïntegreerde oplossingen aan te bieden voor de transitie naar netto nuluitstoot door onze verschillende activiteiten effectief te combineren, terwijl we geleidelijk onze operationele prestaties verbeteren die in 2023 nog steeds beïnvloed werden door een paar moeilijke projecten, waarbij de volledige voordelen van onze operationele uitmuntendheid en selectieve aanpak van risicobeheer nog niet gerealiseerd zijn.

**In 2023 hebben we succesvol toonaangevende projecten opgeleverd op alle drie onze kernmarkten:** duurzame gebouwen, slimme industrieën en de infrastructuur voor de energie en mobiliteit van morgen. De verschillende uiterst duurzame gebouwen die we realiseerden, zoals ons nieuwe hoofdkantoor Wood Hub en recentelijk het gebouw Zin in No(o)rd dat het grootste circulaire gebouw van zijn soort is in de Benelux, laten zien hoe wij de ambitie hebben om te leiden en het beste samen te brengen van wat we te bieden hebben: biogebaseerde materialen, circulaire en renovatietechnieken en onze VMANAGER smart building technologie.

**Ons vastgoedsegment handhaafde consistente positieve resultaten met een rendement op eigen vermogen van meer dan 10%,** ondanks de aanzienlijke vertraging van de markt en zal zich meer dan ooit richten op projecten waarbij complexe vergunningsprocedures worden vermeden.

**Ons segment Multitechnieken is goed gepositioneerd met sterke onderliggende trends** in de netto-nul transitie en de digitale automatiseringsindustrie, maar werd aanzienlijk beïnvloed door operationele problemen bij twee grote projecten die de verder sterke resultaten overschaduwden.

**Ons segment Bouw & Renovatie kende sterke activiteitsniveaus** en een uitstekende kasstroomgeneratie, maar de operationele marges werden beïnvloed door een select aantal verlieslatende projecten en het faillissement van enkele klanten en onderaannemers.

**Ons segment Investerings boekte recordresultaten in 2023** dankzij gunstige weersomstandigheden in de windmolenparken en een bevestiging van het onderliggende potentieel van onze activiteiten in Deep C in Vietnam.

**CFE gaat de toekomst vol vertrouwen tegemoet.** We werden voor het tweede jaar op rij erkend als Top ESG-bedrijf en blijven het enige Europese bouwbedrijf in de mondiale top 10%. We hebben de taxonomie afgestemde omzet verhoogd van 13,56% naar 20,03% en we ontvingen het Top Employer-certificaat, wat ons engagement toont om het juiste talent aan te trekken en de juiste cultuur te ontwikkelen die ons zal helpen om ons doel *Changing for Good* te realiseren.

Dankzij onze gezonde financiële positie en het vertrouwen in de vooruitzichten van de Groep, ben ik blij dat onze raad van bestuur onze aandeelhouders zal voorstellen om een ongewijzigd dividend van 0,40 euro per aandeel uit te betalen.

## **2. Algemeen overzicht**

De omzet bedraagt 1.248,5 miljoen euro, een stijging met 7% tegenover het vorige boekjaar. De toename van de activiteit wordt vooral waargenomen in Bouw en Renovatie.

Het bedrijfsresultaat bedraagt 33 miljoen euro. Het vertegenwoordigt 2,6% van de omzet. Het is lager dan in 2022 als gevolg van een ongunstig economisch klimaat en de negatieve impact van een beperkt aantal moeilijke projecten. De situatie verschilt van segment tot segment: terwijl het bedrijfsresultaat van Vastgoedontwikkeling en Investerings toenam, daalde het bij Bouw & Renovatie en Multitechnieken.

Het nettoresultaat, aandeel van de Groep, bedraagt 22,8 miljoen euro.

Het eigen vermogen - aandeel van de Groep - bedraagt 236,8 miljoen euro op 31 december 2023, een toename van 5,4%.

De netto financiële schuld stijgt met 44,4 miljoen euro tegenover 31 december 2022. De schuldgraad bedraagt 28%, ruim onder het historisch gemiddelde van de afgelopen jaren. De injectie van CFE in het project Kronos buiten beschouwing gelaten, is de netto financiële schuld in 2023 met 20 miljoen euro gedaald.

CFE NV, de moedermaatschappij van de groep, en haar dochterondernemingen BPI Real Estate Belgium en BPI Real Estate Luxembourg beschikken samen over 230 miljoen euro bevestigde kredietlijnen waarvan 117,5 miljoen euro beschikbaar is op 31 december 2023.

Alle bankconvenanten zijn nageleefd.

Het orderboek bedraagt 1,27 miljard euro, een terugval met 26% in 2023. Een grotere selectiviteit bij het aannemen van opdrachten in België en een verstoorde macro-economische context in België en Luxemburg verklaren deze evolutie.

### 3. Analyse per segment

#### Vastgoedontwikkeling

##### KERNCIJFERS

Boekjaar afgesloten op 31 december (in miljoen euro)	2023	2022	Variatie
<b>Omzet</b>	<b>157,7</b>	85,4	<b>+84,7%</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT) (*)</b>	<b>17,4</b>	17,6	<b>-1,0%</b>
<b>Resultaat - deel van de groep</b>	<b>11,7</b>	14,4	<b>-19,0%</b>
<b>Netto financiële schuld (*)</b>	<b>100,1</b>	84,5	<b>18,5%</b>

(\*) De definities worden gegeven in de rubriek 'financiële staten' van het jaarverslag.

##### EVOLUTIE VAN HET UITSTAAND VASTGOEDBESTAND (\*)

##### VERDELING VOLGENS DE FASE VAN PROJECTONTWIKKELING

(miljoen euro)	December 2023	December 2022
Commercialiseringsbestand	0	0
Bouwbestand	55	52
Ontwikkelingsbestand	204	151
<b>Totaal</b>	<b>259</b>	<b>203</b>

##### VERDELING PER LAND

(miljoen euro)	December 2023	December 2022
België	66	108
Groothertogdom Luxemburg	105	27
Polen	88	68
<b>Totaal</b>	<b>259</b>	<b>203</b>

(\*) De definities worden gegeven in de rubriek 'financiële staten' van het jaarverslag.

Het vastgoedbestand bedraagt 259 miljoen euro op 31 december 2023, een stijging met 27,6% tegenover eind december 2022. De verkoopwaarde van de projecten in ontwikkeling (aandeel van BPI Real Estate) wordt geraamd op 1,79 miljard euro, goed voor 453.000 m<sup>2</sup> waarvan 111.000 m<sup>2</sup> in aanbouw.

##### Acquisities

Op 8 december 2023 verwierf BPI Real Estate in partnerschap het vastgoedcomplex Kronos, het historische hoofdkantoor van BGL BNP Paribas. De site van 3,23 hectare ligt aan de ingang van het Kirchbergplateau in Luxemburg en heeft een bebouwbare oppervlakte van minstens 55.700 m<sup>2</sup>.

BPI Real Estate heeft bij de aankoop 64 miljoen euro in het project geïnjecteerd. Het houdt een belang van 57,45%.

BGL BNP Paribas zal het gebouw Kronos blijven gebruiken tot het naar nieuwe kantoren op een paar honderd meter van de huidige locatie verhuist. De verhuizing is gepland voor de tweede helft van 2025. BPI Real Estate zal deze periode gebruiken om een architectuurwedstrijd uit te schrijven en de bouwvergunningen aan te vragen en te verkrijgen.

De site zal dan worden herontwikkeld, waarbij het bestaande park, de groene long van de buurt, zal worden behouden en gevaloriseerd. KPMG Luxembourg zal er haar nieuwe hoofdkantoor vestigen en 31.000 m<sup>2</sup> in gebruik nemen (een huurovereenkomst van 12 jaar), terwijl de overige oppervlakte (24.658 m<sup>2</sup>) een gemengde bestemming krijgt. De nieuwe zetel van KPMG Luxembourg wordt ontwikkeld op een 'build-to-suit' basis en zal perfect aangepast zijn aan de nieuwe evoluerende en collaboratieve manieren van werken. Hij zal een uitzonderlijke werkomgeving bieden met voorbeeldige milieuprestaties. De dragende structuur van het gebouw is van hout, zodat dit een van de grootste houtskeletgebouwen van het land wordt. De bouw zou begin 2026 van start moeten gaan.

Aan het eind van het boekjaar verwierf BPI Real Estate een terrein van 3 hectare, ideaal gelegen in de historische wijk van de Poolse stad Gdansk. Het terrein zal worden herontwikkeld tot een residentieel complex met meer dan 700 hoogwaardige appartementen. Deze strategische investering betekent een aanzienlijke versterking van de aanwezigheid van BPI Real Estate in de Tri-City regio aan de Poolse Baltische kust, met een voortreffelijk product met uitstekende architectonische ambities en een sterk duurzaamheids-engagement. De bouw zal naar verwachting in 2026 van start gaan.

### Vergunningen in behandeling

In Brussel ligt de vergunning voor het project Move'Hub (54.000 m<sup>2</sup>, waarvan 38.000 m<sup>2</sup> kantoren) momenteel ter studie. Ze zou in 2024 moeten worden verkregen.

De vergunningen voor de projecten Brouck'R (38.000 m<sup>2</sup>), Key West (63.000 m<sup>2</sup>), Uni'Vert (9.000 m<sup>2</sup>) en EQ/Arlon 53 (19.000 m<sup>2</sup>) werden in 2023 verkregen. De eerste drie worden echter aangevochten voor de Raad van State.

In Aarlen heeft BPI Real Estate een gecombineerde vergunningaanvraag ingediend voor haar project Clarisse, dat 60 wooneenheden (6.350 m<sup>2</sup>) omvat.

In het Groothertogdom Luxemburg heeft BPI Real Estate de bouwvergunning gekregen voor het gemengde project 'Roots' in Belval (20.000 m<sup>2</sup>).

### Start van de bouw en commercialisering van nieuwe projecten.

De bouw van het 10.000 m<sup>2</sup> grote residentiële project John Martin's in Antwerpen is in de tweede helft van 2023 opgestart. BPI Real Estate en haar partner hebben een overeenkomst bereikt met ION Residential Platform NV voor de blokverkoop van dit project bij de voorlopige oplevering, gepland voor midden 2025. Deze overeenkomst bevestigt de belangstelling van institutionele beleggers voor woonprojecten die kunnen worden verhuurd om te voldoen aan een marktvraag in een context van stijgende hypotheekrenten.

In Luxemburg startte BPI Real Estate op het eind van het jaar de bouw en de commercialisering van het residentiële project Mimosa (2.000 m<sup>2</sup> aan de Route d'Arlon in Luxemburg) en de laatste fase van het project Domaine des Vignes in Mertert (7.000 m<sup>2</sup>). De pre-commercialisering begint in mineur. De overheidsmaatregelen die in 2024 worden verwacht, zouden de nieuwbouwmarkt, die sinds de zomer van 2022 vrijwel tot stilstand is gekomen, nieuw leven moeten inblazen.

In het Poolse Poznan werd in 2023 de bouw en commercialisering opgestart van de eerste drie fasen van het project Cavallia, met in totaal 269 appartementen (24.800 m<sup>2</sup>). De verkoop verloopt vlot.

### Residentiële projecten in uitvoering.

In België werden de 140 appartementen van het project Serenity Valley (Oudergem) eind december opgeleverd. Het was een commercieel succes: alle appartementen hebben een koper gevonden.

Vijf andere woonprojecten zijn momenteel in aanbouw en worden gecommmercialiseerd:

- Tervuren Square in Sint-Pieters-Woluwe (12.000 m<sup>2</sup>)
- Arboreto in Tervuren (7.000 m<sup>2</sup>)
- Pure in Oudergem (5.000 m<sup>2</sup>)
- Bavière Bloc D in Luik (19.000 m<sup>2</sup>)
- Park op de site van Erasmus Garden in Anderlecht (9.000 m<sup>2</sup>)

Deze projecten zullen worden opgeleverd tussen het tweede kwartaal van 2024 en het eerste kwartaal van 2025. De verkoop ervan verloopt over het algemeen bevredigend al gaat het minder vlot dan voor 2022.

In Luxemburg heeft BPI Real Estate drie grote projecten opgeleverd: Gravity in Differdange, de derde fase van Livingstone (route d'Esch in Luxemburg) en de tweede fase van Domaine des Vignes in Mertert. Deze drie projecten waren ruim voor het eind van de werken volledig verkocht. De derde fase van het project Mertert zal in de eerste helft van 2024 worden opgeleverd. Meer dan 90% van deze fase is verkocht.

In Polen zet BPI Real Estate de bouw verder van de projecten Bernardovo (13.000 m<sup>2</sup>), gelegen in de omgeving van Gdansk, Panoramika (20.000 m<sup>2</sup>) in Poznan, Czysa (10.000 m<sup>2</sup>) in Wroclaw en Chmielna (17.000 m<sup>2</sup>) in het hart van Warschau. De eerste drie zullen in 2024 worden opgeleverd. In tegenstelling tot de situatie in België en Luxemburg is de Poolse vastgoedmarkt opnieuw zeer dynamisch, wat tot uiting komt in een zeer bevredigend niveau van de voorverkoop.

BPI Real Estate heeft 50% van haar belang in het project Chmielna verkocht aan Compagnie du Bois Sauvage. Deze samenwerking is een perfecte illustratie van de aantrekkelijkheid en de mogelijkheden van de Poolse vastgoedmarkt.

### Blokverkoop – Wood Hub

Op 22 december 2023 verkocht BPI Real Estate het gebouw Wood Hub (7.300 m<sup>2</sup>) in Oudergem aan Ethias. Dit volledig verhuurde gebouw, dat de teams van CFE, BPI Real Estate, Wood Shapers en BPC Groep alsook andere huurders samenbrengt, is een referentie op het vlak van duurzaamheid (*BREAAAM Outstanding*) en welzijn voor de gebruikers (*WELL Platinum*). Het is dan ook geen toeval dat het op de 'Belgian Proptech Awards' tot 'Project van het Jaar' werd uitgeroepen.

### EIGEN VERMOGEN EN NETTO FINANCIËLE SCHULD

Op 31 december 2023 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van BPI Real Estate 159,1 miljoen euro, een toename met 40,4 miljoen euro tegenover 31 december 2022. Om de financiering van de acquisitie van het Kronos-project te kunnen realiseren en overtuigd van het potentieel op middellange en lange termijn van haar dochteronderneming voor vastgoedontwikkeling, heeft CFE in december 2023 een kapitaalverhoging van 30 miljoen euro doorgevoerd.

CFE heeft bovendien haar achtergestelde leningen bij BPI Real Estate verdubbeld: van 20 naar 40 miljoen euro.

De netto financiële schuld beloopt 100,1 miljoen euro op 31 december 2023, inclusief de 40 miljoen achtergestelde leningen.

### BEDRIJFSRESULTAAT EN NETTORESULTAAT

Het bedrijfsresultaat en het nettoresultaat bedragen respectievelijk 17,4 miljoen euro en 11,7 miljoen euro. De belangrijkste bijdragers aan het resultaat zijn de in 2023 opgeleverde Luxemburgse en Belgische projecten en de meerwaarde op de verkoop van 50% van het project Chmielna.



Indien men de Belgische en Luxemburgse boekhoudregels op de Poolse projecten zou toepassen, namelijk de opname van het resultaat op basis van de vooruitgang van de verkoop en de bouw, zou men een bijkomend bedrijfsresultaat van 4,2 miljoen euro boeken.

## Multitechnieken

### KERNCIJFERS

Boekjaar afgesloten op 31 december (in miljoen euro)	2023	2022	Variatie
<b>Omzet</b>	<b>338,0</b>	338,8	-0,3%
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT) (*)</b>	<b>-4,3</b>	11,3	-138,0%
<b>Resultaat - deel van de groep</b>	<b>-6,3</b>	6,9	-190,9%
<b>Netto financiële positie (*)</b>	<b>-0,5</b>	-1,0	-50,0%
<b>Orderboek (*)</b>	<b>266,5</b>	368,9	-27,8%

(\*) De definities worden gegeven in de rubriek 'financiële staten' van het jaarverslag.

### OMZET

Boekjaar afgesloten op 31 december (in miljoen euro)	2023	2022	Variatie
VMA	252,8	225,8	+12,0%
MOBIX	85,3	113,6	-24,9%
Eliminaties intra segment	-0,1	-0,6	n.s.
<b>Totaal Multitechnieken</b>	<b>338,0</b>	<b>338,8</b>	<b>-0,3%</b>

VMA boekte in 2023 een omzet van 252,8 miljoen euro, een toename met 12% tegenover 2022.

Ondanks een extreem strakke planning werden de kantoren van het project ZIN op 2 februari 2024 opgeleverd, tot tevredenheid van de klant. Ze zullen worden gebruikt door de Vlaamse overheid, die het gebouw heeft omgedoopt in "Marie-Elisabeth Belpaire". Dit project, waarvoor aanzienlijke menselijke en financiële middelen worden ingezet, gaat verder tot eind 2024 (afwerking van de appartementen en het hotel).

De belangrijkste andere grote projecten in uitvoering bij VMA zijn het Grand Hôpital in Charleroi en ING/Marnix, die bevredigend vorderen.

De activiteiten van Maintenance blijven groeien: in 2023 werd voor het eerst de kaap van 25 miljoen euro omzet overschreden. Deze trend zou zich in de komende jaren moeten voortzetten.

De business unit *Automotive* noteerde eveneens een gestage activiteit, dankzij grote projecten in Duitsland voor VW en in het Verenigd Koninkrijk voor JLR.

De omzet van MOBIX daalt met 24,9% tegenover 2022. Deze terugval wordt verklaard door een aanzienlijke krimp van het budget van Infrabel voor de aanleg van sporen en bovenleidingen. Dat leidt tot een daling van niet alleen het aantal nieuwe aanbestedingen maar ook het aantal dienstorders die voortvloeien uit de bestaande raamcontracten.

Het belangrijkste project bij MOBIX is de installatie van automatische treinstopsystemen voor Infrabel (project ETCS II).

### BEDRIJFSRESULTAAT

Het bedrijfsresultaat bedraagt -4,3 miljoen euro.

VMA was in 2023 verlieslatend, wat volledig toe te schrijven is aan het project ZIN.

Er wordt met de klant onderhandeld om de verschillende kwesties aan te pakken, zowel voor de loten van VMA als voor die van de bouwbedrijven BPC Groep en Van Laere.

De marges van de andere projecten van VMA zijn over het algemeen bevredigend.

Het bedrijfsresultaat van MOBIX wordt negatief beïnvloed door het lage niveau van de activiteit sporen en bovenleidingen, en ook door de terugval van de bedrijfsmarge van de moderniseringsfase van het project LuWa, dat in de eerste helft van 2024 wordt voltooid.

### ORDERBOEK

(miljoen euro)	December 2023	December 2022	Variatie
VMA	163,2	244,9	-33,4%
MOBIX	103,3	124,0	-16,7%
<b>Totaal Multitechnieken</b>	<b>266,5</b>	<b>368,9</b>	<b>-27,8%</b>

Het orderboek van VMA belooft 163,2 miljoen euro op 31 december 2023. Veel projecten liggen ter studie en zouden in 2024 concreet moeten worden, maar in de huidige economische context kost de voltooiing van de dossiers meer tijd dan voorheen.

De terugval in 2023 van het volume nieuwe aanbestedingen van Infrabel heeft een negatieve impact op het orderboek van MOBIX. Het orderboek bedraagt 103,3 miljoen euro op 31 december 2023. MOBIX blijft haar activiteiten diversifiëren: de business unit *Utilities* heeft verscheidene raamcontracten binnengehaald die in het eerste kwartaal van 2024 in het orderboek zullen komen. MOBIX werkt ook aan de diversificatie van haar klantenbestand en vermindert haar afhankelijkheid van Infrabel, gelet op de aanzienlijke infrastructuurinvesteringen in verband met de energietransitie in de komende jaren.

## NIEUWE CEO BIJ VMA

Guy Wynendaele, sinds 2003 CEO van VMA, gaat in 2024 met pensioen. Op 1 januari 2024 werd hij in zijn rol opgevolgd door Peter Matton. Peter wordt ook lid van het Executief Comité van de Groep CFE. Voor zijn komst naar VMA was hij COO bij Dyka. Daarvoor stond hij aan het hoofd van de business unit 'Industrie' van Equans en bekleedde hij verschillende directiefuncties, met name bij ABB en Norgren.

## Bouw & Renovatie

### KERNCIJFERS

Boekjaar afgesloten op 31 december (in miljoen euro)	2023	2022	Variatie
<b>Omzet</b>	<b>872,6</b>	798,7	+9,3%
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT) (*)</b>	<b>-0,2</b>	15,0	-101,5%
<b>Resultaat - deel van de groep</b>	<b>-0,1</b>	9,0	-100,8%
<b>Netto financiële positie (*)</b>	<b>208,9</b>	180,6	15,7%
<b>Orderboek (*)</b>	<b>983,2</b>	1.264,1	-22,2%

(\*)De definities worden gegeven in de rubriek 'financiële staten' van het jaarverslag.

### OMZET

Boekjaar afgesloten op 31 december (in miljoen euro)	2023	2022	Variatie
België	622,3	513,7	+21,1%
Luxemburg	91,2	145,2	-37,2%
Polen	139,7	140,0	-0,2%
Overige	19,7	0,7	n.s.
Eliminaties intra segment	-0,3	-0,9	-66,7%
<b>Totaal Bouw &amp; Renovatie</b>	<b>872,6</b>	<b>798,7</b>	<b>+9,3%</b>

De omzet bedraagt 872,6 miljoen euro, een stijging met 9,3% tegenover 2022.

De activiteitsgraad bleef vooral in Brussel bijzonder hoog. Het belangrijkste project blijft, net als voor VMA, het project ZIN. Dit gebouw vult de portfolio van duurzame gebouwen van CFE aan. Op de site van Thurn & Taxis bouwt CFE, via haar dochteronderneming MBG, verscheidene residentiële gebouwen met in totaal ongeveer 350 appartementen (Park Lane II). In dezelfde wijk komt de renovatie van het toekomstige museum Kanal-Centre Pompidou in een stroomversnelling.

In Wallonië voltooit BPC Groep de eerste van de drie fasen van het project SHAPE, evenals de bouw van het nieuwe justitiepaleis van Namen.

In Vlaanderen zijn verschillende grote projecten in uitvoering, waaronder Blok 21/24 Nieuw Zuid in Antwerpen, de campus van Howest in Brugge en het kantoorgebouw Meadow in Nossegem.

In Luxemburg heeft CLE verschillende woonprojecten voltooid voor BPI Real Estate en begint het met de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van het Rode Kruis. De huidige marktomstandigheden leiden sinds de zomer tot een daling van de activiteit.

In Polen realiseert CFE, naast de zeven lopende projecten voor BPI Real Estate, verscheidene projecten voor industriële en logistieke platformen.

In Duitsland wordt het eerste bouwproject (logistiek centrum) afgewerkt. Het zal in het eerste kwartaal van 2024 worden opgeleverd.

## BEDRIJFSRESULTAAT

Het bedrijfsresultaat bedraagt -0,2 miljoen euro, tegenover 15 miljoen euro in 2022.

Ondanks de uitstekende resultaten van MBG boekt de divisie Bouw & Renovatie België in 2023 een bedrijfsverlies. Dit is vooral te wijten aan operationele problemen op een werf in Wallonië (het project SHAPE) in combinatie met het faillissement van een klant en van verscheidene onderaannemers.

Daarentegen droegen de Poolse en Luxemburgse dochterondernemingen positief bij aan het bedrijfsresultaat van het segment.

## ORDERBOEK

(miljoen euro)	December 2023	December 2022	Variatie
België	712,7	1.013,1	-29,7%
Luxemburg	78,3	94,2	-16,9%
Polen	190,2	137,0	38,9%
Overige	2,0	19,8	-89,7%
<b>Totaal Bouw &amp; Renovatie</b>	<b>983,2</b>	<b>1.264,1</b>	<b>-22,2%</b>

Het orderboek bedraagt 0,98 miljard euro (1,26 miljard op 31 december 2022).

In België werden in Vlaanderen veel opdrachten opgenomen. In Brussel en Wallonië is de groei daarentegen veel bescheidener, als gevolg van een grotere selectiviteit in de gevolgde zaken en een vertraging in de daadwerkelijke lancering van projecten door onze klanten.

In Luxemburg is het aantal nieuwe aanbestede projecten sterk gedaald, zowel voor privé als publieke klanten.

In Polen verwierf CFE in het derde kwartaal verscheidene grote opdrachten voor residentiële projecten en winkelcentra.

Enkele van de belangrijkste contracten die in 2023 jaar werden binnengehaald, zijn:

- de bouw van twee percelen van de ethaankraker 'Project One' van INEOS. De werken, die waren opgeschort na de vernietiging van de bouwvergunning, werden begin januari 2024 hervat;
- de bouw van een winkelcentrum in het zuiden van Polen;
- de renovatie van de Amerikaanse school in Warschau;
- de bouw van een nieuwe fase van het luxe woonproject 'Marina Royale' in Darlowo, aan de Baltische Zee;
- de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van het Luxemburgse Rode Kruis;
- de bouw van het kantorencomplex 'Airport Business Centre' in Diegem;
- de bouw van een appartementsgebouw in Ukkel (Emerald Garden).

## NETTO FINANCIËEL POSITIE

De netto financieel positie bedraagt 208,9 miljoen euro, een stijging met 15,7% tegenover 31 december 2022. Deze positieve trend wordt grotendeels verklaard door de verbetering van de behoefte aan werkkapitaal.

## Investerings & Holding

Boekjaar afgesloten op 31 december (in miljoen euro)	2023	2022	Variatie
Omzet exclusief eliminaties tussen segmenten	2,3	5,4	-57,9%
Eliminaties tussen polen	-122,1	-61,0	n.s.
Omzet inclusief eliminaties tussen polen	-119,8	-55,7	n.s.
Bedrijfsresultaat (EBIT) (*)	20,1	7,2	179,5%
Resultaat - deel van de groep	17,4	8,1	115,4%
Netto financiële schuld (*)	201,6	144,0	40,0%

(\*) De definities worden gegeven in de rubriek 'financiële staten' van het jaarverslag.

### BEDRIJFSRESULTAAT

Het bedrijfsresultaat bedraagt 20,1 miljoen euro, tegenover een bedrijfsresultaat van 7,2 miljoen euro in 2022. Deze zeer positieve evolutie wordt voornamelijk verklaard door i) de bijdrage van Green Offshore, die stijgt van 1,8 miljoen euro in 2022 naar 9,9 miljoen euro in 2023, ii) de groeiende bijdrage van Deep C in Vietnam, en iii) de vergoeding voor de opzegging van het DBFM-contract voor de scholen in Eupen.

#### Deep C Holding – voorheen Rent-A-Port (aandeel van CFE: 50%)

In Vietnam bereikte de verkoop van industrieterreinen een historisch hoogtepunt: 126,7 hectare in 2023 tegenover 66 hectare in 2022. Het aandeel van IAI in de verkopen steeg van 56 hectare naar 83,8 hectare. Een groot deel van de verkopen in 2023 had immers betrekking op een industriezone die in gelijke mate eigendom is van IAI en een lokale partner. De goede bedrijfsprestaties van Deep C, zowel wat betreft de verkoop van industrieterreinen als de levering van diensten aan klanten van de industriezones, werden gedeeltelijk geneutraliseerd door de negatieve EUR/USD-wisselkoers en de stijging van de financiële lasten.

De bijdrage van Deep C Holding aan de geconsolideerde winst van CFE bedraagt 4,4 miljoen euro in 2023.

Ter herinnering, in juni 2023 onderging Rent-A-Port een juridische reorganisatie:

- Rent-A-Port werd omgedoopt tot Deep C Holding
- Deep C Holding heeft haar belang van 38% in BSTOR verkocht aan een nieuw opgerichte vennootschap (Green Stor), waarin CFE en AvH elk 50% houden. Na deze overdracht focust Deep C Holding uitsluitend op de activiteiten van Deep C in Vietnam.

Daarnaast heeft een nieuwe investeerder in april 2023 deelgenomen aan een kapitaalverhoging van Infra Asia Investment (Hong Kong) LTD ("IAI"). Als gevolg van de kapitaalverhoging met 23,8 miljoen USD is het belang van Deep C Holding in IAI verwaterd van 94% naar 84%.

Green Offshore (aandeel van CFE: 50%)

Green Offshore houdt minderheidsparticipaties in de Belgische offshore windparken Rentel (12,5%) en SeaMade (8,75%) voor de Belgische kust. De twee parken produceerden in 2023 samen ongeveer 2,9 TWh groene stroom, ongeveer 0,5 TWh meer dan in 2022 dankzij de gunstige weersomstandigheden. In 2023 profiteerden de twee parken ook van de stijging van de elektriciteitsprijzen, waarvan een deel werd terugbetaald aan de Staat in overeenstemming met het nieuwe regelgevingskader.

Green Stor (aandeel van CFE: 50%)

Green Stor houdt een belang van 38% in BSTOR, dat batterijparken ontwikkelt in België. Een eerste park van 10 MW is operationeel sinds eind 2021, terwijl twee andere parken met een gezamenlijke capaciteit van 150 MW in ontwikkeling zijn. De bouw ervan zou in de tweede helft van 2024 moeten starten, nadat de bouwvergunningen verkregen zijn en de financiering rond is.

NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld bedraagt 201,6 miljoen euro, een stijging met 40% tegenover 31 december 2022. De toename van de schuld is voornamelijk toe te schrijven aan de kapitaalverhogingen van verscheidene dochterondernemingen van de Groep in 2023, voor een totaalbedrag van 46 miljoen euro.



## **4. Vooruitzichten 2024**

De vooruitzichten van CFE op middellange en lange termijn blijven positief, dankzij haar positionering in groeimarkten zoals de renovatie en de optimalisatie van de energieprestaties van bestaande gebouwen, de herindustrialisering en de ontwikkeling van infrastructuren voor de energietransitie.

De vastgoedconjunctuur daarentegen blijft op korte termijn moeilijk in België en Luxemburg, zowel in de residentiële als in de kantoormarkt. In deze context verwacht CFE een gematigde daling van haar omzet in 2024 maar een lichte verbetering van de operationele marge tegenover 2023.

De vertragingen in de opstart van verschillende grote residentiële projecten in Brussel als gevolg van beroepsprocedures tegen de vergunningen, in combinatie met een daling van de verkoop van woningen in Luxemburg, zullen een negatief effect hebben op het nettoresultaat van BPI Real Estate in 2024. Dat zal gedeeltelijk worden gecompenseerd door de positieve bijdrage van de Poolse entiteiten.

De dochterondernemingen Bouw & Renovatie in België en Luxemburg en VMA verwachten een bescheiden daling van hun omzet in 2024. Ze zullen voorrang geven aan de verbetering van de operationele prestaties.

In Polen daarentegen zal de activiteit naar verwachting groeien, dankzij een gunstiger economisch klimaat.

Voor MOBIX zal 2024 een tweede overgangsjaar zijn, gekenmerkt door het einde van het project LuWa (onderdeel modernisering) en door een meer bescheiden activiteit in de Rail-divisie, met een verwacht herstel vanaf 2025.

De activiteiten van Deep C in Vietnam zouden in 2024 opnieuw een jaar van groei moeten kennen, terwijl de resultaten van Green Offshore beïnvloed zullen worden door de daling van de elektriciteitsprijs.

## **5. Vergoeding van het kapitaal**

De raad van bestuur zal de gewone algemene vergadering van 2 mei 2024 voorstellen om een dividend van 0,40 euro bruto per aandeel uit te keren, wat overeenkomt met een distributie van 9,92 miljoen euro.

## **6. Maatschappelijke verantwoordelijkheid en duurzaamheids-engagement**

Het klimaat, de energie, het hergebruik van materialen, de beperking van de afvalproductie en de mobiliteit zijn stuk voor stuk mondiale vraagstukken waarvoor CFE duurzame oplossingen kan bieden. Een relevante analyse van de materialiteit en van de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties heeft CFE in staat gesteld om de ESG-thema's te definiëren waarop het een reële impact kan hebben. Deze analyse, gekoppeld aan duidelijke beleidslijnen en ambities, stelt de verschillende dochterondernemingen van de Groep in staat om echte actoren van duurzame verandering te zijn.

CFE heeft deze ambitie samengevat in de vorm van een verbintenis: 'Changing for good'. CFE heeft de ambitie om de status quo uit te dagen, te identificeren wat niet duurzaam is, en dat te veranderen. Want als Groep die in 4 sectoren actief is (Vastgoedontwikkeling, Multitechnieken, Bouw & Renovatie en Investerings) heeft CFE het potentieel om de wereld mee vorm te geven en de verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor de toekomstige generaties.

De eerste acties van CFE werpen al vruchten af. CFE is gecertificeerd als Top Employer en erkend als 'ESG Top rated' bedrijf. Deze twee titels zijn een erkenning van de inzet van de Groep op het vlak van HR en ESG.

Na de teams van Van Laere in Vlaanderen en CLE en BPI Real Estate in Luxemburg, is het nu de beurt aan de teams van BPC Groep, BPI Real Estate en de centrale diensten om hun intrek te nemen in hun nieuwe hoofdkantoor in Brussel, Wood Hub. Deze nieuwe gebouwen zijn voorbeelden van duurzaamheid, zowel wat betreft de materiaalkeuze als de optimalisatie van het energieverbruik. Wood Hub is door de teams van CFE voor de teams van CFE gebouwd, als referentie van de gecombineerde expertise van de Groep op het gebied van duurzaamheid.

### **Governance**

CFE wil mensen, competenties, materialen en technologie samenbrengen in een gemeenschap voor positieve verandering. CFE wil de waardecreatie opnieuw uitvinden. Daarom staan de duurzaamheids-indicatoren samen met de financiële indicatoren centraal in haar activiteit: ze vormen één geheel.

Meer dan ooit stelt het gebruik van cijfergegevens ons in staat om onze duurzame ambities te definiëren en de juiste strategische keuzes te maken. De transparantie op dit gebied maakt een duidelijke dialoog met de hele waardeketen mogelijk. Het door Europa gedefinieerde rapportagekader (CSRD & taxonomie) is volledig geïntegreerd door de teams van de Groep. De

Europese taxonomie is voor BPI Real Estate een echte gids voor het ontwerp van duurzame gebouwen.

Die rigoureuze gegevensverzameling en rapportage is essentieel, maar niet het belangrijkste. De prioriteiten van CFE zijn het implementeren van concrete en effectieve acties in alle projecten en het ontwikkelen van innovatieve en duurzame projecten. De verschillende lokale teams, zowel voor de studie als op het terrein, kunnen daarom rekenen op de steun van sustainability officers die gespecialiseerd zijn in circulariteit, materiaalanalyse, logistiek, enz. Het delen van kennis en competenties wordt uiteraard nog versterkt door de synergie tussen de entiteiten.

### **Maatschappelijk engagement**

De kracht van een onderneming schuilt in haar vrouwen en haar mannen. Daarom zijn veiligheid en het welzijn van alle medewerkers een absolute prioriteit bij CFE. In dit verband zijn de preventie en de invoering van een echte veiligheidscultuur twee sleutelementen. 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 ontwikkeld. CFE heeft ook een nieuw veiligheidscharter aangenomen.

CFE is ervan overtuigd dat diversiteit een echte troef is voor een bedrijf. CFE verbindt zich dan ook tot het concreet bevorderen van diversiteit en inclusie en heeft de eerste stap in die richting gezet door een DE&I-charter (Diversity, Equity and Inclusion) aan te nemen.

De opleiding van alle werknemers is essentieel. Om het volledige personeel effectief met een gepersonaliseerd opleidingsaanbod te bereiken, heeft CFE het opleidingsplatform 'CFE Academy' opgezet.

De inzet van CFE voor 'Changing for Good' gaat verder dan onze realisaties. CFE wil actief bijdragen aan het welzijn van toekomstige generaties door verenigingen te steunen die zich inzetten voor zaken van algemeen belang. CFE heeft daarom een eigen stichting 'Heroes for Good' opgericht.

### **Engagement voor het milieu**

Alle Belgische bouw- en renovatiebedrijven en de teams van MOBIX zijn gecertificeerd op niveau 3 van de 'CO<sub>2</sub>-prestatieladder'. Deze certificering bevestigt de acties die zijn ondernomen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen. Tegelijkertijd neemt CFE samen met belangrijke leveranciers maatregelen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van bouwmaterialen actief te verminderen.

Verscheidene in termen van circulariteit baanbrekende projecten, zoals ZIN en Wood Hub dienen als voorbeeld voor toekomstige ontwikkelingen. Om nog verder te gaan in de circulaire economie heeft CFE een eigen tool ontwikkeld, Bazaar. Dit platform maakt de uitwisseling van materialen, advies en best practices tussen de verschillende projecten van de Groep mogelijk.

CFE zet zich ook in om haar projecten duurzaam en innovatief uit te voeren. Zo is het project Kanal – Centre Pompidou een referentie op het vlak van mobiliteit en logistiek. De zachte mobiliteit wordt er sterk aangemoedigd voor alle werknemers en veel materialen worden over het water vervoerd. Het project gebruikt bovendien een logistiek consolidatiecentrum.

Tot slot is BPI Real Estate actiever dan ooit in het ontwikkelen van innovatieve projecten die afgestemd zijn op de sociale en milieu-uitdagingen van morgen. Na de inhuldiging van het emblematische project Wooden in Luxemburg, is BPI Real Estate klaar om het nieuwe hoofdkantoor van KPMG Luxemburg te ontwikkelen.

## 7. Samenvatting van de financiële rekeningen

### 7.1 Geconsolideerde resultatenrekening en geconsolideerde staat van het totaalresultaat

Boekjaar afgesloten op 31 December (duizend euro)	2023	2022 herwerkt <sup>1</sup>
<b>Omzet</b>	<b>1.248.470</b>	<b>1.167.221</b>
Overige exploitatiebaten	54.487	54.572
Grondstoffen, verbruiksgoederen, diensten en uitbesteed werk	(929.988)	(846.587)
Personeelsuitgaven	(236.497)	(230.435)
Overige exploitatielasten	(86.939)	(81.641)
Afschrijvingen	(21.348)	(20.870)
<b>Resultaat van de operationele activiteiten</b>	<b>28.185</b>	<b>42.260</b>
Aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	4.839	8.754
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>33.024</b>	<b>51.014</b>
Financieringslasten en baten	839	73
Overige financiële lasten en opbrengsten	(2.832)	(3.727)
<b>Financieel resultaat</b>	<b>(1.993)</b>	<b>(3.654)</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>31.031</b>	<b>47.360</b>
Winstbelastingen	(8.305)	(8.962)
<b>Resultaat van de periode uit voortgezette activiteiten</b>	<b>22.726</b>	<b>38.398</b>
Resultaat van de periode uit beëindigde activiteiten <sup>2</sup>	0	193.270
<b>Resultaat van de periode</b>	<b>22.726</b>	<b>231.668</b>
Minderheidsbelangen – voortgezette activiteiten	53	36
Minderheidsbelangen – beëindigde activiteiten <sup>2</sup>	0	(2.297)
<b>Resultaat – deel van de groep</b>	<b>22.779</b>	<b>229.407</b>
Resultaat uit voortgezette activiteiten – deel van de groep	22.779	38.434
Resultaat uit beëindigde activiteiten – deel van de groep <sup>2</sup>	0	190.973
Resultaat per aandeel (deel van de groep) (EUR) (basis en verwaterd)	0,91	9,15
Resultaat per aandeel (deel van de groep) uit voortgezette activiteiten (EUR) (basis en verwaterd)	0,91	1,53
Resultaat per aandeel (deel van de groep) uit beëindigde activiteiten (EUR) (basis en verwaterd) <sup>2</sup>	0	7,62
<b>Boekjaar afgesloten op 31 December</b> (duizend euro)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Resultaat – deel van de groep</b>	<b>22.779</b>	<b>229.407</b>
<b>Resultaat van de periode</b>	<b>22.726</b>	<b>231.668</b>
Financiële instrumenten – veranderingen in de reële waarde	(5.441)	93.999
Wisselkoersverschillen uit de omrekening	1.681	(2.688)
Uitgestelde belastingen	1.360	(13.658)
<b>Overige elementen van het totaalresultaat die later overgebracht zullen worden naar het nettoresultaat</b>	<b>(2.400)</b>	<b>77.653</b>
Herwaardering van de nettoverplichtingen m.b.t. toegezegde prestatie- en premieregelingen	(2.400)	2.184
Uitgestelde belastingen	414	(301)
<b>Overige elementen van het totaalresultaat die later niet overgebracht zullen worden naar het nettoresultaat</b>	<b>(1.986)</b>	<b>1.883</b>
<b>Totaal overige elementen van het totaalresultaat die rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen worden</b>	<b>(4.386)</b>	<b>79.536</b>
<b>Totaalresultaat :</b>	<b>18.340</b>	<b>311.204</b>
– Deel van de groep	18.423	308.883
– Deel van de minderheidsbelangen	(83)	2.321
Totaalresultaat (deel van de groep) per aandeel (EUR) (basis en verwaterd)	0,74	12,32

## 7.2 Geconsolideerde staat van de financiële positie

<b>Boekjaar afgesloten op 31 December</b> (duizend euro)	<b>2023</b>	<b>2022 herwerkt<sup>1</sup></b>
Immateriële vaste activa	3.881	2.347
Goodwill	23.894	23.723
Materiële vaste activa	95.087	77.709
Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	185.365	110.865
Overige financiële vaste activa	142.790	138.294
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	336	422
Overige vaste activa	11.321	11.659
Uitgestelde belastingvorderingen	8.529	7.123
<b>Vaste activa</b>	<b>471.203</b>	<b>372.142</b>
Voorraden	161.844	168.467
Handelsvorderingen en overige bedrijfsvorderingen	313.580	284.608
Bouwcontracten - activa	68.411	100.714
Overige vlottende activa uit niet-operationele activiteiten	5.637	4.487
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	2.657	206
Vlottende financiële activa	3.162	306
Geldmiddelen en kasequivalenten	154.092	127.149
<b>Vlottende activa</b>	<b>709.383</b>	<b>685.937</b>
<b>Totaal der activa</b>	<b>1.180.586</b>	<b>1.058.079</b>
Kapitaal	8.136	8.136
Uitgiftepremie	116.662	116.662
Ingehouden winsten	122.962	105.696
Eigen aandelen	(4.410)	(3.735)
Pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties	(12.035)	(10.050)
Reserves met betrekking tot afdeckingsverrichtingen	5.606	9.687
Wisselkoersverschillen uit de omrekening	(151)	(1.743)
<b>Eigen vermogen – deel groep</b>	<b>236.770</b>	<b>224.653</b>
Minderheidsbelangen	(377)	(127)
<b>Eigen vermogen</b>	<b>236.393</b>	<b>224.526</b>
Pensioenverplichtingen en personeelsbeloningen	9.401	8.526
Langlopende voorzieningen	42.044	32.327
Overige langlopende schulden	26.499	26.203
Langlopende financiële schulden	190.965	154.048
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	125	0
Uitgestelde belastingverplichtingen	3.150	2.671
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>272.184</b>	<b>223.775</b>
Kortlopende voorzieningen	15.274	14.777
Handelsschulden en overige schulden	317.761	309.204
Bouwcontracten - verplichtingen	201.618	193.480
Fiscale schulden	9.358	6.816
Kortlopende financiële schulden	56.394	21.994
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	-	124
Overige kortlopende verplichtingen uit niet-operationele activiteiten	71.604	63.383
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>672.009</b>	<b>609.778</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.180.586</b>	<b>1.058.079</b>

## 7.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Boekjaar afgesloten op 31 december (duizend euro)	2023	2022 herwerkt <sup>1</sup>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Resultaat van de operationele activiteiten</b>	<b>28.185</b>	<b>42.260</b>
Afschrijving op immateriële en materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	21.348	20.870
(Afname)/toename van voorzieningen	(4.639)	(1.366)
Waardeverminderingen op activa en overige niet-kaselementen	(4.721)	(2.037)
Verlies/(winst) bij vervreemding van materiële en financiële vaste activa	(929)	(2.916)
Dividenden uit deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	16.115	13.641
<b>Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten vóór wijzigingen van het werkkapitaal</b>	<b>55.359</b>	<b>70.452</b>
Afname/(toename) van handels- en overige kortlopende en langlopende vorderingen	(71.724)	(40.902)
Afname/(toename) van voorraden	(12.623)	(8.563)
Toename/(afname) van handelsschulden en overige kortlopende en langlopende schulden	37.612	58.565
(Betaalde)/ontvangen winstbelastingen	(8.375)	(9.658)
<b>Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten</b>	<b>249</b>	<b>69.894</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Opbrengsten uit de verkoop van immateriële en materiële vaste activa	3.013	2.905
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	(19.696)	(18.572)
Wijziging van het belangenpercentage met aftrek van verworven/verkochte geldmiddelen		8.203
Kapitaalsvermindering/(kapitaalsverhoging) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	(1.550)	0
Terugbetaling (nieuwe) van verstrekte leningen aan deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	7.197	(15.661)
<b>Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) investeringsactiviteiten</b>	<b>(11.036)</b>	<b>(23.125)</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Betaalde intresten	(11.041)	(6.081)
Ontvangen intresten	11.281	6.154
Overige financiële lasten en opbrengsten ontvangen/(uitgekeerd)	(2.287)	(1.994)
Opbrengsten uit nieuwe leningen	86.327	15.011
Terugbetaling van leningen	(37.996)	(104.817)
Inkoop van eigen aandelen	(835)	(11.686)
Ontvangen/(Uitgekeerde) dividenden	(9.969)	40.843
<b>Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten</b>	<b>35.480</b>	<b>(62.570)</b>
<b>Netto toename/(afname) van de geldmiddelen</b>	<b>24.693</b>	<b>(15.801)</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	127.149	143.587
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen voor geldmiddelen en kasequivalenten	2.250	(637)
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, slotbalans</b>	<b>154.092</b>	<b>127.149</b>

1: De geconsolideerde resultatenrekening van 2022 werd herwerkt op vlak van bedrijfskosten; de geconsolideerde balans van 2022 werd herwerkt op vlak van voorzieningen voor dienst na verkoop en voorzieningen voor verliezen bij voltooiing. Het gaat om herclassificaties, zonder impact op de resultaten van het jaar of op het eigen vermogen van de groep CFE. Het principe van deze aanpassingen wordt uitgelegd in toelichting 3.3. "Herformulering vergelijkende cijfers boekjaar 2022" uit het halfjaarverslag gepubliceerd in augustus 2023.

2: Beëindigde activiteiten in 2022 betreffen DEME.

## 7.4 Toelichtingen bij het geconsolideerd overzicht van de financiële positie

### Toelichtingen bij de resultatenrekening 2023

***Overige exploitatiebaten***: Deze omvatten de herfactureringen aan tijdelijke vennootschappen en de winsten op de verkoop van vaste activa. In 2023 is de belangrijkste transactie de verkoop van 50% in BPI Chmielna.

***Personeelsuitgaven***: Deze nemen met 2,6% toe tegenover 2022. De kosten van de loon-indexering, vooral in België, worden gedeeltelijk gecompenseerd door een vermindering van het aantal werknemers.

***Financieel resultaat***: de sterke stijging van de rente in 2023 resulteert in een aanzienlijke stijging van de financiële lasten. Dit werd echter volledig gecompenseerd door de stijging van de financiële inkomsten uit aandeelhoudersleningen aan dochterondernemingen onder gezamenlijke controle. De niet-gerealiseerde wisselkoerswinsten van de Poolse dochterondernemingen hadden een gunstige invloed op de andere financiële kosten.

### Toelichtingen bij de geconsolideerde balans op 31 december 2023

***Goodwill***: het bedrag is stabiel ten opzichte van 2022. Bijna alle goodwill heeft betrekking op bepaalde dochterondernemingen in de divisies VMA en MOBIX.

***Materiële vaste activa*** bestaan voornamelijk uit de nettoboekwaarde van de hoofdkantoren van verschillende Belgische dochterondernemingen van de Groep en het materieel en wagenpark. De activering van de contante waarde van de huurinkomsten van het Wood Hub-gebouw (toepassing van IFRS 16) verklaart grotendeels de stijging van de materiële vaste activa in 2023.

***De volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerde participaties en de overige financiële activa*** omvatten voornamelijk de participaties en aandeelhoudersleningen met betrekking tot Deep C Holding (voorheen Rent-A-Port), Green Offshore en de gezamenlijk gecontroleerde projectvennootschappen voor vastgoedontwikkeling. Deze posten zijn aanzienlijk toegenomen enerzijds door de acquisitie in partnerschap van de Kronos-site in Luxemburg en anderzijds door de verkoop van 50% van BPI's belang in het Chmielna-project in Warschau, dat niet langer volledig wordt geconsolideerd maar geconsolideerd wordt volgens de vermogensmutatiemethode.

***De voorraden*** bestaan voornamelijk uit vastgoedprojecten ontwikkeld door BPI en haar volledig geconsolideerde dochterondernemingen.

***Bouwcontracten - activa en handels- en overige operationele vorderingen***: blijven stabiel tegenover december 2022. De voltooiing van verschillende projecten in Luxemburg en Polen en de eerste fase van een groot project in Wallonië, waarvoor de uitvoering van de werken verder gevorderd was dan de facturatie, hebben bijgedragen aan de beduidende daling van de *bouwcontracten - activa*.



**De geldmiddelen** omvatten 67,4 miljoen euro waarover CFE NV beschikt. Het saldo van de geldmiddelen is uitgesplitst tussen de tijdelijke vennootschappen en de niet in de cash pooling opgenomen buitenlandse entiteiten.

**Het eigen vermogen - aandeel van de groep** steeg van 224,7 miljoen euro per 31 december 2022 naar 236,8 miljoen euro per 31 december 2023. De variatie wordt verklaard door drie belangrijke elementen: het resultaat van het boekjaar (22,8 miljoen euro), het uitgekeerde dividend (-10,0 miljoen euro), de kapitaalverhoging in IAI na de verwerving van een participatie door een nieuwe investeerder (4,2 miljoen euro) en de impact van de waardeverandering van afdekkingsinstrumenten (4,1 miljoen euro, voornamelijk met betrekking tot Green Offshore).

**De financiële schulden** bedragen in totaal € 247 miljoen, een toename van € 71,3 miljoen, voornamelijk door de acquisitie van het Kronos-project.

#### Toelichtingen bij het geconsolideerd kasstroomoverzicht op 31 december 2023

**(Afname)/toename aan voorzieningen**: de terugname van voorzieningen heeft grotendeels te maken met de herwaardering van pensioenverplichtingen en het wegvallen van risico's op activiteiten in Tunesië na de definitieve oplevering van het laatste project in uitvoering.

**Waardeverminderingen op activa en overige niet-kaselementen**: omvat met name de impact van de verkoop van 50% van het Chmielna-project, gedeeltelijk gecompenseerd door waardeverminderingen van vorderingen op twee bouwprojecten.

**Aankoop van (im)materiële vaste activa**: omvat met name de bouwkosten van het nieuwe hoofdkantoor van Van Laere, de aankoop van bedrijfsuitrusting bij MOBIX, geactiveerde kosten met betrekking tot de implementatie van een nieuw ERP-systeem bij Bouw & Renovatie en inrichtingswerkzaamheden van het Wood Hub-gebouw en het hoofdkantoor van Benelmat.

**Terugbetaling (nieuwe) van verstrekte leningen aan deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast** betreft voornamelijk de terugbetaling van een deel van de leningen verstrekt aan Deep C Holding.

## 7.5 Geconsolideerde staat van de variaties van het eigen vermogen voor de periode afgesloten op 31 december 2023

(duizend euro)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingehouden winsten	Eigen aandelen	Pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties	Reserves met betrekking tot afdekkingverrichtingen	Wisselkoersverschillen uit de omrekening	Eigen vermogen – deel groep	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
December 2022	8.136	116.662	105.696	(3.735)	(10.050)	9.687	(1.743)	224.653	(127)	224.526
<b>Totaalresultaat voor de periode</b>			22.779		(1.985)	(4.081)	1.710	18.423	(83)	18.340
Dividenden aan aandeelhouders			(9.969)					(9.969)		(9.969)
Mutaties in verband met eigen aandelen en op aandelen gebaseerde betalingen				(675)				(675)		(675)
Wijziging consolidatiekring en andere wijzigingen			4.456				(118)	4.338	(167)	4.171
December 2023	8.136	116.662	122.962	(4.410)	(12.035)	5.606	(151)	236.770	(377)	236.393

## 7.6 Gegevens per aandeel

Boekjaar afgesloten op 31 december	2023	2022
Aantal gewone aandelen op afsluitingsdatum	25.314.482	25.314.482
Gewogen gemiddelde aantal uitstaande gewone aandelen gedurende de periode	24.905.237	25.068.231
Resultaat per aandeel (deel van de groep) (EUR) (basis en verwaterd) (*)	0,91	1,53
Eigen vermogen per aandeel (deel van de groep) (in euro)	9,51	8,96

## 7.7 Sectoriële informatie

### Elementen van het geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
<b>Omzet</b>	157.696	337.951	872.647	2.274	(122.098)	1.248.470
<b>EBITDA</b>	30.422	5.383	9.666	4.799	(737)	49.533
% Omzet	19,29%	1,59%	1,11%			3,97%
Afschrijvingen	(1.053)	(9.708)	(9.715)	(872)	0	(21.348)
<b>Resultaat van de operationele activiteiten</b>	29.369	(4.325)	(49)	3.927	(737)	28.185
Aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	(11.952)	28	(171)	16.934	0	4.839
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	17.417	(4.297)	(220)	20.861	(737)	33.024
% Omzet	11,04%	(1,27%)	(0,03%)			2,65%
Financieel resultaat	(821)	(1.205)	2.827	(2.794)	0	(1.993)
Winstbelastingen	(4.980)	(769)	(2.675)	(64)	183	(8.305)
<b>Resultaat uit voortgezette activiteiten - deel van de groep</b>	11.669	(6.271)	(68)	18.003	(554)	22.779
% Omzet	7,40%	(1,86%)	(0,01%)			1,82%
Resultaat van beëindigde activiteiten - deel van de groep						0
<b>Resultaat - deel van de groep</b>	11.669	(6.271)	(68)	18.003	(554)	22.779
% Omzet	7,40%	(1,86%)	(0,01%)			

Boekjaar afgesloten op 31 december 2022 herwerkt <sup>1</sup> (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
<b>Omzet</b>	85.392	338.822	798.661	5.369	(61.023)	1.167.221
<b>EBITDA</b>	15.269	19.883	25.826	1.868	284	63.130
% Omzet	17,88%	5,87%	3,23%			5,41%
Afschrijvingen	(1.034)	(8.554)	(10.533)	(749)	0	(20.870)
<b>Resultaat van de operationele activiteiten</b>	14.235	11.329	15.293	1.119	284	42.260
Aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	3.322	4	(322)	5.750	0	8.754
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	17.557	11.333	14.971	6.869	284	51.014
% Omzet	20,56%	3,34%	1,87%			4,37%
Financieel resultaat	(1.659)	(813)	(2.209)	1.027	0	(3.654)
Winstbelastingen	(1.539)	(3.605)	(3.778)	(34)	(6)	(8.962)
<b>Resultaat uit voortgezette activiteiten - deel van de groep</b>	14.395	6.915	8.984	7.862	278	38.434
% Omzet	16,86%	2,04%	1,12%			3,29%
Resultaat van beëindigde activiteiten - deel van de groep						190.973
<b>Resultaat - deel van de groep</b>	14.395	6.915	8.984	7.862	278	229.407
% Omzet	16,86%	2,04%	1,12%			

Elementen van de geconsolideerde staat van de financiële positie

Boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
<b>ACTIVA</b>						
Goodwill	0	22.982	912	0	0	23.894
Materiële vaste activa	5.642	45.988	39.469	4.012	(24)	95.087
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep	0	0	0	44.000	(44.000)	0
Overige financiële vaste activa	113.345	0	171	29.274	0	142.790
Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	104.502	182	3.531	77.150	0	185.365
Overige vaste activa	9.839	2.085	11.307	180.107	(179.271)	24.067
Voorraden	145.285	7.349	10.010	25	(825)	161.844
Geldmiddelen en kasequivalenten	4.390	3.249	78.045	68.408	0	154.092
Interne kaspositie - Cash pooling - actief	17.749	42.529	167.981	23.753	(252.012)	0
Overige vlottende activa	25.346	136.210	241.129	14.864	(24.102)	393.447
<b>Totaal der activa</b>	<b>426.098</b>	<b>260.574</b>	<b>552.555</b>	<b>441.593</b>	<b>(500.234)</b>	<b>1.180.586</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>						
<b>Eigen vermogen</b>	<b>159.141</b>	<b>88.897</b>	<b>90.975</b>	<b>77.500</b>	<b>(180.120)</b>	<b>236.393</b>
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep	40.000	0	4.000	0	(44.000)	0
Langlopende financiële schulden	53.424	26.054	18.838	92.649	0	190.965
Overige langlopende verplichtingen	53.710	1.882	21.093	4.534	0	81.219
Kortlopende financiële schulden	10.341	5.835	4.951	35.267	0	56.394
Interne kaspositie - Cash pooling - passief	18.435	14.386	9.368	209.823	(252.012)	0
Overige kortlopende verplichtingen	91.047	123.520	403.330	21.820	(24.102)	615.615
<b>Totaal der passiva</b>	<b>266.957</b>	<b>171.677</b>	<b>461.580</b>	<b>364.093</b>	<b>(320.114)</b>	<b>944.193</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>426.098</b>	<b>260.574</b>	<b>552.555</b>	<b>441.593</b>	<b>(500.234)</b>	<b>1.180.586</b>

Boekjaar afgesloten op 31 december 2022 herwerkt! (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Eliminaties tussen segmenten	Totaal geconsolideerd
<b>ACTIVA</b>						
Goodwill	0	22.812	911	0	0	23.723
Materiële vaste activa	2.171	43.455	30.700	1.383	0	77.709
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep	0	0	0	31.558	(31.558)	0
Overige financiële vaste activa	101.653	0	161	36.480	0	138.294
Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	38.018	154	3.697	68.996	0	110.865
Overige vaste activa	10.445	1.918	8.780	188.225	(187.817)	21.551
Voorraden	152.438	6.096	10.732	26	(825)	168.467
Geldmiddelen en kasequivalenten	4.266	6.639	69.630	46.614	0	127.149
Interne kaspositie - Cash pooling - actief	1.748	38.763	152.994	28.610	(222.115)	0
Overige vlottende activa	23.394	137.317	231.990	15.333	(17.713)	390.321
<b>Totaal der activa</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>VERPLICHTINGEN</b>						
Eigen vermogen	118.749	89.243	73.543	131.414	(188.423)	224.526
Langlopende leningen aan geconsolideerde vennootschappen van de groep	20.000	0	11.558	0	(31.558)	0
Langlopende financiële schulden	41.186	25.809	11.892	75.161	0	154.048
Overige langlopende verplichtingen	42.544	1.711	20.089	5.383	0	69.727
Kortlopende financiële schulden	11.167	4.942	5.357	528	0	21.994
Interne kaspositie - Cash pooling - passief	18.159	15.639	13.188	175.120	(222.106)	0
Overige kortlopende verplichtingen	82.328	119.810	373.968	29.619	(17.941)	587.784
<b>Totaal der passiva</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>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</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>

## Elementen van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Totaal geconsolideerd
<i>Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten vóór wijzigingen van het werkkapitaal</i>	28.596	4.944	14.645	7.174	55.359
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten	(33.668)	7.630	27.139	(852)	249
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) investeringsactiviteiten	(830)	(5.581)	(9.160)	4.535	(11.036)
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten	34.377	(5.482)	(11.528)	18.113	35.480
<b>Netto toename/(afname) van de geldmiddelen</b>	<b>(121)</b>	<b>(3.433)</b>	<b>6.451</b>	<b>21.796</b>	<b>24.693</b>

Boekjaar afgesloten op 31 december 2022 herwerkt' (duizend euro)	Vastgoed- ontwikkeling	Multi- technieken	Bouw & Renovatie	Investerings & Holding	Totaal geconsolideerd
<i>Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten vóór wijzigingen van het werkkapitaal</i>	24.735	18.629	23.693	3.395	70.452
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten	9.587	1.192	65.984	(6.869)	69.894
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) investeringsactiviteiten	(983)	(5.138)	(1.289)	(15.715)	(23.125)
Kasstroom uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten	(10.559)	5.664	(52.492)	(5.183)	(62.570)
<b>Netto toename/(afname) van de geldmiddelen</b>	<b>(1.955)</b>	<b>1.718</b>	<b>12.203</b>	<b>(27.767)</b>	<b>(15.801)</b>

## 7.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Na 31 december 2023 is de financiële en commerciële situatie van de groep CFE niet beduidend gewijzigd.

## 8. Informatie over het aandeel

Op 31 december 2023, bedroeg het maatschappelijk kapitaal van CFE 8.135.621 euros, vertegenwoordigd door 25.314.482 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen van de vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd.

Op 31 december 2023, was het aandeelhouderschap van CFE als volgt samengesteld:

aandelen zonder aanduiding van nominale waarde	25.314.482
aandelen op naam	19.002.482
gedematerialiseerde aandelen	6.312.000

Aandeelhouders die 5% of meer bezitten van de stemrechten m.b.t. de effecten die ze aanhouden :

Ackermans & van Haaren NV

Begijnvest, 113

B-2000 Anvers (Belgique) 15.725.684 aandelen, hetzij 62,12%

VINCI Construction SAS

1973 Boulevard de la Défense

F-92757 Nanterre (France) 3.066.460 aandelen, hetzij 12,11%

Op 31 december 2023 bezit CFE 512.557 eigen aandelen, of 2,02% van het kapitaal.

## 9. Agenda van de aandeelhouder

Gewone algemene aandeelhoudersvergadering	2 mei 2024
Publicatie van de tussentijdse verklaring 2024	22 mei 2024 (vóór beurstijd)
Publicatie van de halfjaarlijkse resultaten 2024	29 augustus 2024 (vóór beurstijd)
Publicatie van de tussentijdse verklaring 2024	22 november 2024 (vóór beurstijd)

**De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Marnix Van Dooren en Patrick Rottiers, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht met betrekking tot de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van de financiële positie, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht die in dit persbericht zijn opgenomen.**

\* \*  
\*

### Over CFE

CFE is een multidisciplinaire geïntegreerde groep die zich richt op aantrekkelijke groeimarkten in België, Luxemburg en Polen. Dankzij toonaangevende bedrijven en innovatieve projecten is de groep actief in vier segmenten: vastgoedontwikkeling, multitechnieken, bouw & renovatie, en investeringen. Van acquisitie tot onderhoud: met complementaire expertise biedt CFE end-to-end oplossingen aan haar klanten. De groep ontwikkelt de wereld van morgen door haar voortrekkersrol op het vlak van duurzaamheid, haar drang naar innovatie en haar wil om een impact te hebben op de maatschappij. Die ambitie maakt CFE waar met gepassioneerde medewerkers en sterke partnerships.

CFE is op Euronext Brussel genoteerd en is voor 62,12% in handen van Ackermans & van Haaren en voor 12,11% door VINCI.

Dit persbericht is beschikbaar op onze website [www.cfe.be](http://www.cfe.be).

\* \*  
\*

#### *Opmerking aan de redactie*

Voor meer informatie, gelieve contact te nemen met:

Raymund Trost, CEO, tel. +32.2.661.13.19, [raymund\\_trost@cfe.be](mailto:raymund_trost@cfe.be)  
Fabien De Jonge, CFO, tel. +32 2 661 13 12, [fabien\\_de\\_jonge@cfe.be](mailto:fabien_de_jonge@cfe.be)