

**Rethinking how we live,
work, move, produce,
and power our world.**



cfe

CHANGING
FOR GOOD

RAPPORT ANNUEL 2024



Rapport annuel 2024

Conformément à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (« **AR du 14 novembre 2007** »), Compagnie d'Entreprises CFE doit mettre son rapport financier annuel à la disposition de ses actionnaires. Ce rapport contient :

- le rapport annuel statutaire et consolidé combiné du Conseil d'administration (établi conformément aux articles 3:6 (et suivants) et 3:32 (et suivants) du Code des sociétés et des associations (le « **CSA** »)) (incluant dorénavant aussi la déclaration de durabilité) ;
- la déclaration des personnes responsables au sein de CFE ;
- le rapport signé par le commissaire.

Le présent rapport contient une version abrégée des comptes annuels statutaires (établie conformément à l'article 3:17 du CSA) et une version intégrale des comptes annuels consolidés.

Les comptes annuels statutaires complets, ainsi que le rapport annuel du Conseil d'administration et le rapport du commissaire sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique conformément aux articles 3:10 et 3:12 du CSA. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires et consolidés.

Conformément à l'article 12, §2, 3° de l'AR du 14 novembre 2007, Trorema SRL, représentée par Raymond Trost, CEO et président du Comité Exécutif, et MSQ SRL, représentée par Fabien De Jonge, CFO, attestent qu'à leur connaissance :

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

La version officielle ESEF du rapport annuel rédigée en français est disponible sur le site internet de CFE. De plus, le rapport annuel, les versions intégrales des comptes annuels statutaires et consolidés ainsi que le rapport du commissaire sur les comptes annuels précités sont disponibles sur le site internet (www.cfe.be) ou obtenus gratuitement et sur simple demande à l'adresse suivante: avenue Edmond Van Nieuwenhuysse 30 – 1160 Bruxelles (Belgique) – Tél. +32 2 661 18 15 - info@cfe.be.



Table des matières

Message du Président et du CEO	5
Nos ambitions et nos réalisations	10
Chiffres clés financiers	10
Promotion immobilière	11
Multitechnique VMA	13
Multitechnique MOBIX	15
Construction et rénovation	17
Investissements	19
HR	21
Durabilité	22
Informatique, numérique et innovation	25
Legal and Compliance	26
Gouvernance	
Rapport de gestion du Conseil d'administration	29
I. Comptes annuels statutaires	29
II. Comptes annuels consolidés	32
III. Déclaration de gouvernance d'entreprise	50
IV. Rapport de rémunération	64
Déclaration de durabilité	
Informations générales	74
Informations environnementales	91
Informations sociales	110
Informations relatives à la gouvernance	120
Annexes	122
États financiers	
I. États financiers consolidés	131
II. Notes aux états financiers consolidés	137
III. États financiers statutaires	219
Informations générales	221



Informations principales pour les actionnaires

Calendrier financier

- 30 avril 2025 : Assemblée Générale Ordinaire
- 20 mai 2025 : déclaration intermédiaire au 31 mars 2025
- 28 août 2025 : résultats semestriels 2025
- 19 novembre 2025 : déclaration intermédiaire au 30 septembre 2025

Dividende proposé

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2025 d'approuver la répartition bénéficiaire relative à l'exercice 2024, soit un montant brut de 0,4 euros par action CFE, équivalant à 0,28 euros net par action (après déduction du précompte mobilier de 30 %).

Ce dividende sera payable à partir du 21 mai 2025, soit par virement aux actionnaires nominatifs, soit par transfert au crédit du compte bancaire du propriétaire des actions dématérialisées. Le service financier est assuré par la banque Degroof Petercam (System Paying Agent).

Relations investisseurs

Des informations complémentaires sont disponibles sur notre site (www.cfe.be), parmi lesquelles :

- les rapports annuels et semestriels ainsi que les communiqués de presse trimestriels
- les autres communiqués de presse
- les présentations pour les analystes et les investisseurs
- une inscription en ligne pour recevoir les informations investisseurs (avis de publications, communiqués de presse, ...)

Profil du Groupe CFE

CFE est un groupe pluridisciplinaire développant des solutions globales pour des défis sociétaux complexes sur les marchés en forte croissance des bâtiments durables, des industries intelligentes et des infrastructures pour l'énergie et la mobilité de demain. Pour y parvenir, le Groupe conjugue les forces de ses quatre segments : Promotion Immobilière, Multitechnique (comprenant la gestion des bâtiments, l'automatisation industrielle et les infrastructures d'énergie et de mobilité), Construction & Rénovation et Investissements Durables.

CFE vise à jouer un rôle de premier plan sur ces marchés clés en refusant le statu quo et en changeant tout ce qui pourrait impacter négativement les générations futures. Le Groupe a donc placé l'innovation, la durabilité et la sécurité au cœur de ses activités. Sa mission est de rassembler les personnes, les compétences, les matériaux et la technologie dans une communauté de « Changing for Good ». Cette orientation a permis au Groupe d'assumer un rôle de pionnier dans l'utilisation de matériaux de construction durables, la rénovation à grande échelle, la gestion avancée de l'énergie et d'autres domaines à haute valeur sociétale. CFE a été reconnue comme une des meilleures entreprises du secteur en matière de ESG par Sustainalytics.

La stratégie de CFE se décline sous l'acronyme « SPARC » qui sert de boussole aux entités du Groupe. Il guide le « Shift » vers l'innovation et la durabilité, la volonté de « Perform » et d'atteindre l'excellence opérationnelle, « Accelarate » sa croissance par une approche intégrée, la création de valeur et le « Return » pour toutes les parties prenantes, et la création d'une véritable « Community » d'acteurs du changement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'organisation.



Message du Président et du CEO

Dans cet échange, **Raymund Trost** et **Luc Bertrand**, respectivement CEO et président du conseil d'administration de CFE, partagent leur vision sur la performance du Groupe CFE en 2024 et leurs attentes pour les années à venir.

“Nous continuerons à mettre la sécurité de nos collaborateurs au premier plan, car elle n'est jamais acquise.”

Des progrès continus en matière de sécurité

Raymund: Tout comme l'année dernière, je souhaite commencer par la sécurité. Ces dernières années, nous avons activement travaillé à instaurer une véritable culture de la sécurité, où les sujets sont abordés ouvertement et suivis d'améliorations concrètes. Et nos efforts portent leurs fruits.

Le taux de fréquence et le taux de gravité des accidents ont diminué de 43% et 27% respectivement depuis 2021. De plus, nos indicateurs clés liés aux visites de sécurité proactives menées par les équipes de direction évoluent dans la bonne direction.



Raymund Trost, CEO du Groupe CFE et Luc Bertrand, président du conseil d'administration



Nous continuerons à mettre la sécurité de nos collaborateurs au premier plan, car elle n'est jamais acquise. Notre ambition porte un nom : «Go for Zero», car zéro est le seul nombre d'accidents acceptable.

“Ces chiffres témoignent d'un bilan sain et sont le résultat des sources de revenus diversifiées de CFE ainsi que d'une gestion rigoureuse des risques.”

Solide performance financière dans un marché difficile

Raymund: Je suis très fier de nos équipes d'avoir dé livré une performance solide en 2024, à laquelle la plupart de nos activités ont fortement contribué. En effet, nos quatre segments d'activité ont été rentables en 2024, malgré des conditions de marché difficiles.

Luc: CFE a augmenté son résultat net de 5% et a atteint un rendement des fonds propres de 10%, combiné à tout en enregistrant un **cash-flow opérationnel record**, ce qui a conduit à une réduction substantielle du niveau d'endettement. Ces chiffres témoignent d'un bilan sain et sont le fruit de la diversification des sources de revenus de CFE ainsi que d'une gestion rigoureuse des risques.

Raymund: Le marché immobilier s'est révélé difficile en 2024, avec une baisse des investissements dans les bâtiments résidentiels et de bureaux. Cependant, la diminution des résultats de notre segment Promotion immobilière a été compensée par une amélioration significative de nos segments Construction & Rénovation et Multitechnique. Nous avons concentré

nos efforts sur **l'excellence opérationnelle**, et je suis très heureux d'en voir les résultats positifs.

L'année 2024 a également été marquée par la livraison de plusieurs projets opérationnellement très complexes, comme **ZIN in No(o)rd** et **LuWa**. Bien que nous soyons très fiers des résultats finaux, nous mettrons tout en œuvre pour éviter à l'avenir des projets de cette envergure avec une sous-performance opérationnelle. À cet égard, je suis satisfait de constater que notre **processus rigoureux de sélection des appels d'offres** porte ses fruits, puisqu'aucun projet problématique de cette ampleur n'a intégré notre portefeuille depuis son lancement il y a quelques années.

“La véritable valeur, que nous créons progressivement, réside dans l'expertise combinée de nos entreprises pour des solutions intégrées.”

Une expertise combinée pour des solutions intégrées dans nos marchés clés

Raymund: Notre modèle pluridisciplinaire nous rend indéniablement très résilients. Cependant, sa véritable valeur, que nous créons progressivement, réside dans l'expertise combinée de nos différentes entités pour développer des solutions intégrées pour nos clients. Nous disposons de compétences uniques qui, une fois réunies, ont une valeur bien supérieure à la somme de leurs parties.

Luc: CFE est stratégiquement positionné sur trois marchés en forte croissance : les bâtiments durables,



Luc Bertrand, président du conseil d'administration



Raymund Trost, CEO du Groupe CFE

l'industrie intelligente et les infrastructures pour l'énergie et la mobilité de demain. Ces marchés sont au cœur de la transition vers le net-zéro, et nous observons un afflux massif d'investissements dans ces domaines pour les années à venir.

Mais, tout aussi important, ces marchés posent souvent des défis extrêmement complexes, nécessitant une collaboration fluide entre plusieurs expertises. C'est précisément là que CFE peut se démarquer grâce à ses solutions intégrées.

Raymund: Nous avons déjà une solide expérience dans la combinaison de nos activités en Promotion immobilière, Construction & Rénovation et Multitechnique pour les bâtiments résidentiels et de bureaux. Mais notre ambition est d'intensifier cette approche aussi pour des hôpitaux, des écoles, des clients industriels tels que les data centers et les sites pharmaceutiques ainsi que des projets d'infrastructures.

“Nous voyons un potentiel inexploité majeur dans la revalorisation des immeubles de bureaux à faible consommation d'énergie.”

Bâtiments durables

Raymund: Le marché résidentiel a été difficile en 2024 en raison des taux d'intérêt élevés et de l'inflation. Mais grâce à notre solide expérience et à notre profil ESG en Belgique, en Pologne et au Luxembourg, nous avons réussi à maintenir de bons taux de vente sur tous nos marchés. Nous avons réalisé moins d'acquisitions en 2024, mais avec la stabilisation du

marché, nous allons reconstituer notre pipeline, en mettant particulièrement l'accent sur des projets présentant un risque réduit en matière de procédures de permis.

Sur le marché des bureaux et des projets mixtes, nous développons et construisons plusieurs projets emblématiques tels que **Brouck'R, EQ et Reallex** à Bruxelles, le nouveau siège de **SD Worx** à Anvers, ainsi que les nouveaux sièges de **PwC** et de la **Croix-Rouge** au Luxembourg. Et bien sûr, il y a **Kronos**, le plus grand développement jamais entrepris par le Groupe CFE, un projet situé dans un emplacement de premier choix qui incarnera véritablement le bureau durable du futur.

Ces projets sont souvent réalisés par plusieurs de nos entités en collaboration, mettant en avant notre expertise en construction biosourcée, rénovation de grande envergure et technologies d'optimisation énergétique. Il convient également de souligner le rôle de notre équipe VMA Maintenance, qui ferme la boucle en proposant à nos clients un service de maintenance de qualité pour leurs bâtiments et leurs installations techniques. Cette activité s'avère être une source de revenus récurrents et rentable pour le Groupe CFE.

Nous voyons un potentiel inexploité majeur dans la revalorisation des immeubles de bureaux à faible consommation d'énergie. Avec la Taxonomie de l'UE, les investisseurs recherchent un partenaire capable de les accompagner dans la complexité de ces projets. C'est dans cette optique que nous avons lancé **Pulse**, une offre intégrée qui propose un service clé en main soutenu par les autres entités du Groupe CFE, allant du conseil aux interventions en efficacité énergétique jusqu'à des rénovations complètes.



L'équipe a déjà identifié plusieurs premiers projets prometteurs, actuellement à l'étude, pour des clients comme **Ethias, Axa** et **Generali**.

“La clé du succès de nos projets industriels réside dans les relations à long terme que nous construisons avec nos clients.”

L'industrie intelligente

Pour nos clients industriels également, la capacité de CFE à gérer des projets très complexes constitue un avantage concurrentiel. Actuellement des projets en cours de construction sont le nouveau **data centre de LCL** à Bruxelles et une unité de production radiopharmaceutique pour **Full-Life Technologies** à Gembloux, tous deux construits par les entreprises de construction de CFE et équipés par VMA pour les techniques du bâtiment. Pour le nouveau centre de test de pompes à chaleur de **Daikin** à Gand, VMA a non seulement installé les techniques du bâtiment, mais a aussi utilisé sa plateforme **VMANAGER** pour contrôler les chambres d'essai des pompes à chaleur.

Les clients industriels font également appel aux entreprises de CFE pour leur expertise spécifique. MBG, par exemple, poursuit son travail sur le craqueur d'éthane **d'Ineos Project One**, un projet emblématique mettant en avant un véritable savoir-faire technique. VMA, quant à elle, ne cesse de développer de nouveaux partenariats avec des clients pour des projets d'automatisation industrielle dans les secteurs du recyclage plastique, de l'agroalimentaire, de la chimie fine et de l'automobile.

Le facteur clé de succès de nos projets industriels repose sur les relations à long terme que nous construisons avec nos clients. Ces partenariats solides nous permettent de connaître en profondeur leurs activités et de développer des solutions sur mesure d'une qualité exceptionnelle.

“Nous sommes convaincus que le partenariat entre VMA et MOBIX pour les projets d'infrastructures énergétiques a beaucoup de potentiel.”

Infrastructures pour l'énergie et la mobilité de demain

Raymund: La demande en services d'infrastructure pour l'énergie verte connaît une croissance rapide dans le cadre de la transition vers le net-zéro, allant de la production et du stockage à la capacité du réseau. Avec CFE, nous voulons renforcer notre position sur ce marché.

Luc: CFE a déjà investi dans **Green Offshore et BSTOR**, qui développent respectivement des parcs éoliens et des fermes de batteries, en partenariat avec Ackermans & van Haaren. Green Offshore participe aux appels d'offres pour de nouveaux projets dans **la zone Princess Elisabeth**, au large des côtes belges, tandis que BSTOR prévoit la construction de **deux parcs de batteries supplémentaires**. Fait intéressant, VMA et MOBIX sont sous-traitants pour l'installation des batteries Tesla sur ces projets – un partenariat pour des projets d'infrastructures énergétiques communs qui, selon nous, a plus de potentiel.

Raymund: Il y a deux ans, MOBIX a entamé sa diversification de l'infrastructure ferroviaire vers l'infrastructure énergétique, une stratégie qui commence à porter ses fruits. L'entreprise a obtenu de nouveaux contrats pour des travaux de câblage sur les réseaux énergétiques **d'Ores** et **Resa** en Wallonie et a conclu un partenariat avec **EDI** pour l'installation d'infrastructures de recharge pour **TUC Rail**.

Bien sûr, l'énergie et la mobilité sont étroitement liées dans la transition vers le net-zéro. MOBIX poursuit ses activités dans le secteur ferroviaire avec de nouvelles commandes pour le **renouvellement des infrastructures ferroviaires et de métro à Bruxelles** et dans sa périphérie. Van Laere, quant à elle, continue son travail réussi sur **l'Oosterweelverbinding** à Anvers et a décroché deux nouvelles commandes d'une valeur totale de près de 400 millions d'euros, à répartir sur les dix prochaines années. Leur contribution à **la nouvelle écluse du North Sea Port à Terneuzen** n'est pas passée inaperçue, un exploit technique comparable aux écluses du canal de Panama.

“Notre vision reste de créer une véritable communauté durable de partenaires qui s'engagent également à apporter un changement positif.”

Construire une communauté de changement pour le positif

Luc: En 2030, CFE aura 150 ans ! Elle était pionnière à l'époque, comme elle l'est aujourd'hui.



Raymund: Notre vision reste la même : créer une véritable communauté durable de partenaires qui s'engagent également à faire la différence. Et nous sommes extrêmement reconnaissants envers ceux qui nous accompagnent depuis longtemps. En particulier envers nos héros, les femmes et les hommes des entreprises de CFE, qui continuent de démontrer un savoir-faire exceptionnel, une créativité sans limite et un engagement sans faille pour trouver des solutions innovantes et durables aux défis complexes d'une société meilleure. Nous sommes pleinement conscients que notre succès dépend du talent que nous continuons à attirer et à développer.

Notre certification **Top Employer** est une belle reconnaissance de la solidité de nos pratiques RH, mais ce qui nous tient encore plus à cœur, c'est la reconnaissance de nos propres collaborateurs, qui considèrent CFE comme un excellent lieu de travail, comme le démontre l'enquête annuelle «How are you?» sur l'engagement.

Luc: Ce qui est au cœur de notre score d'engagement, c'est l'engagement clair de CFE en faveur d'un business durable. Nous sommes sur la bonne voie pour atteindre nos objectifs de **réduction des émissions directes de CO₂**, avec déjà -25 % depuis 2020. Dans le cadre de notre reporting CSRD, que nous présentons pour la première fois cette année, nous avons également calculé nos émissions indirectes de CO₂ et fixé un objectif ambitieux de -20 % d'ici 2030.

Raymund: Mais notre plus grand impact réside dans l'accompagnement de nos clients dans leur transition. C'est pourquoi nous avons lancé le **CFE Sustainability Knowledge Center**, qui leur met à disposition notre expertise, des alternatives durables et des outils concrets.

Luc: Et la communauté 'Change for good' de CFE ne se limite pas à notre organisation et à nos partenaires. En 2024, nous avons lancé la « **Heroes for Good Foundation** », qui soutient des organisations à but non lucratif œuvrant pour la justice sociale, la santé et l'éducation. Cette initiative a également renforcé l'engagement de nos collaborateurs, qui ont pu proposer eux-mêmes les associations qu'ils souhaitent voir soutenues.

“Nous abordons 2025 avec confiance et nous avons toutes les cartes en main pour assurer notre futur avec succès.”

Regard vers l'avenir

Luc: Nous abordons 2025 avec confiance, portés par un carnet de commandes en hausse et **un bilan très sain**. La combinaison des activités de CFE est unique sur le marché, et je suis convaincu que sa véritable valeur reste encore à révéler.

Raymund: Nous laissons enfin derrière nous quelques grands projets opérationnellement difficiles qui ont eu un impact négatif sur les résultats au cours des dernières années. Nous prévoyons que le chiffre d'affaires se contracte légèrement avec un **résultat net similaire à celui de 2024**. Grâce à notre modèle pluridisciplinaire et à notre gestion rigoureuse des risques, nous avons toutes les cartes en main pour assurer notre futur avec succès.



Chiffres clés financiers

LOOKING BACK

Fabien De Jonge : Compte tenu des conditions de marché difficiles, nous avons concentré nos efforts sur l'excellence opérationnelle. **Nous abordons 2025 avec confiance** grâce à un bilan très sain. Notre attention se focalisera sur une gestion des risques rigoureuse et une exécution de projets exemplaire.

Le **chiffre d'affaires** de 2024 s'élève à 1.182,2 millions d'euros, en diminution de 5,3% par rapport à celui de l'exercice précédent tandis que le **résultat net** s'élève à 24,0 millions d'euros, en hausse de 5,2%. Le marché résidentiel et de bureaux reste perturbé. Cependant, les premiers signes de reprise sont perceptibles. La hausse sensible de la contribution des segments Construction & Rénovation et Multitechnique est compensée par le repli des résultats des segments Promotion Immobilière et Investissements & Holding.

L'**endettement financier** net du Groupe s'est sensiblement réduit en 2024 : il s'élève à 41,7 millions d'euros par rapport à 93,3 millions d'euros au 31 décembre 2023. Cette excellente performance s'explique par un cash-flow opérationnel historiquement élevé : 85,3 millions d'euros.

Le **carnet de commandes** augmente de 29,8% par rapport au 31 décembre 2023, porté par plusieurs succès commerciaux importants dont les commandes additionnelles dans le cadre du projet *Oosterweelverbinding*, dont l'exécution s'étalera sur les dix prochaines années. Le carnet de commandes atteint 1,65 milliard d'euros.

LOOKING FORWARD

Fabien De Jonge : Les perspectives à moyen et long terme sont positives pour CFE grâce à son **positionnement sur les marchés en croissance** que sont la rénovation et l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant, le développement des infrastructures liées à la transition énergétique et à la mobilité durable ainsi que la transformation digitale de l'industrie.

La priorité sera mise sur la sélectivité dans la prise d'affaires et sur l'amélioration des performances opérationnelles.

CFE table globalement en 2025 sur une contraction modérée de son chiffre d'affaires et sur **un résultat net proche de celui de 2024**.



« Nous devons clairement noter la résilience dans ce marché difficile à la diversité des sources de revenus de notre modèle pluridisciplinaire. »

Fabien De Jonge, Chief Financial Officer

En millions d'euros	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	1.026,1	1.125,3	1.167,2	1.248,5	1.182,2
EBITDA	45,2	68,5	63,1	49,5	49,9
EBIT	38,1	58,0	51,0	33,0	32,0
Résultat net - part du Groupe	17,7	39,5	38,4	22,8	24,0
Capitaux propres - part du Groupe	95,3	133,8	224,7	236,8	247,8
Endettement Financier Net	112,4	113,0	48,9	93,3	41,7

CHIFFRE D'AFFAIRES

1.182,2m

RESULTAT NET

24,0m

CARNET DE COMMANDES

1.646,3m



Promotion immobilière

LOOKING BACK

Jacques Lefèvre : BPI Real Estate a réussi à maintenir le cap dans un marché difficile, en s'appuyant sur sa position de leader dans les développements durables et de haute qualité.

En Belgique, BPI Real Estate a livré trois projets résidentiels en 2024 : **Tervuren Square** à Woluwe-Saint-Pierre, **Arboreto** à Tervuren et le bâtiment **Park** sur le site des Erasmus Gardens à Anderlecht. La livraison du projet **John Martin** à Anvers, qui a déjà été pré-vendu en bloc à un investisseur, est prévu pour 2025. En outre, la deuxième phase du projet résidentiel durable **Godskespark** à Hasselt, comprenant 160 terrains à bâtir pour des maisons unifamiliales, a été lancée et se révèle déjà un succès commercial. Les ventes de tous ces projets se sont avérées satisfaisantes. La construction du projet exemplaire en durabilité, **Brouck'R**, au centre de Bruxelles, a été lancé avec succès et un accord de vente a été conclu avec la **Loterie Nationale**, qui y installera son futur siège de 6.800 m². Les projets **EQ** et **Uni'Vert** seront lancés en 2025.

Des permis ont été obtenus pour **Clarisse** à Arlon et **Move'Hub**, qui est situé près de la gare du Midi et comprendra la construction de 38.000 m² de bureaux et 13.600 m² d'espace résidentiel. La vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble de 10.000 m²

destiné à la **Haute École de la Province** sur le site de **Bavière** à Liège, a été réalisée au profit de la Province.

En Pologne, les projets résidentiels **Bernardovo** à Gdynia, **Panoramiqa** à Poznan et **Czysta** à Wrocław ont été livrés, totalisant 567 unités résidentielles. Actuellement, 75 % d'entre eux ont été vendus. Les projets en cours de construction sont **Chmielna Duo** à Varsovie et les trois premières phases de **Cavallia** à Poznan, dont la livraison est prévue pour 2025. Le projet **Obrzezna** à Poznan a été vendu à un promoteur-investisseur. La construction du site **PianoForte** à Varsovie devrait démarrer en 2025. Un terrain a été acquis pour un ensemble de 618 appartements en face du projet **Panoramiqa** à Poznan, dont la construction devrait débuter en 2026.

En décembre 2024, un an après avoir obtenu un important foncier à Gdańsk, située aux confins du centre historique, nous avons décidé de céder 50 % des actions du SPV détenant les droits sur cette parcelle. Cette cession stratégique a été réalisée au profit d'un nouvel acteur dynamique du marché immobilier polonais, détenu et financé par des investisseurs belges. Cette décision marque le début d'un partenariat prometteur à long terme qui s'inscrit dans nos stratégies de croissance et de diversification.



Bernardovo Gdynia



Brouck'R Bruxelles



PianoForte Varsovie



“Nous avons acquis une solide réputation sur le marché en tant que développeur durable de logements et d'espaces de bureaux de qualité. Je suis incroyablement fier du travail acharné de notre équipe qui nous a permis d'en arriver là et j'attends avec impatience ce que 2025 nous réserve”

Jacques Lefèvre, CEO BPI Real Estate



Arnaud Regout : Au Luxembourg, les projets résidentiels **Rockwood** et **Domaine des Vignes phase 3** ont été livrés. Les projets **Mimosa** et **Domaine des Vignes phase 4** sont en cours et ont été vendus à 50 % et 60 % respectivement. Le concours d'architecture pour le projet **Kronos** a été conclu et les travaux préliminaires devraient commencer d'ici la fin 2025.

LOOKING FORWARD

Jacques Lefèvre : Le marché de l'immobilier reste exigeant en 2025. Les coûts de construction se sont toutefois stabilisés et les taux d'intérêt ont commencé à baisser. L'inflation devrait également se stabiliser ce qui permettra au secteur immobilier de retrouver un cycle positif à moyen terme.

Nous continuerons à travailler en **étroite collaboration avec nos collègues de Construction & Renovation** au sein du groupe CFE, ainsi qu'avec des partenaires externes. La collaboration avec des partenaires avec lesquels nous avons établi des relations de confiance de longue date est importante pour atteindre des normes de qualité de haut niveau et assurer la durabilité à long terme.

Nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, notre profil ESG et l'accent mis sur les logements de première qualité nous confèrent **une position solide sur le marché** et la capacité d'attirer de futurs investisseurs.

Les experts immobiliers hautement expérimentés du groupe CFE peuvent aider les clients grâce à notre nouvelle offre appelée **Pulse**, qui vise à revaloriser les bureaux à déficit énergétique, avec de nombreux

projets en cours. En regroupant l'expertise de notre groupe pour relever ces défis complexes en un seul endroit, nous pouvons fournir une solution intégrée aux investisseurs et aux gestionnaires immobiliers. Nous voulons les 'décharger' en rendant la revalorisation aussi facile que possible, tout en les guidant tout au long du processus.

En 2025, nous recommencerons à **remplir notre réserve de projets**, après une année marquée par très peu de nouvelles acquisitions en raison des difficultés du marché.

Arnaud Regout : **Kronos** reste un important projet phare dans lequel nous visons à établir un nouveau niveau de développement durable. Les demandes de permis de démolition ont été obtenues début 2025 et les travaux de démantèlement devraient démarrer au quatrième trimestre 2025.



« Dans un contexte économique difficile, nous avons réussi à obtenir des résultats solides. À l'avenir, nous nous efforcerons de maintenir cette résilience et de saisir de nouvelles opportunités. Avec le savoir-faire de notre équipe et le soutien d'un Groupe CFE fort, je suis confiant dans l'avenir. »

Arnaud Regout, Chief Investment Officer



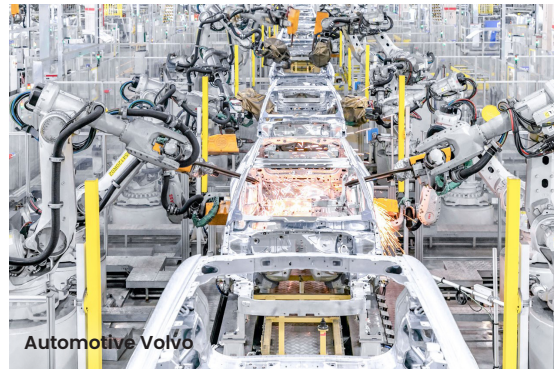


Multitechnique | VMA

LOOKING BACK

Peter Matton : Le groupe a encore renforcé son offre de services de VMA, qui assure la maintenance du cycle de vie complet des bâtiments et qui est devenu un contributeur important à la croissance de l'entreprise. L'unité Building Technologies de VMA a finalisé les travaux de **ZIN in No(o)rd** pour Befimmo, du **Grand Hôpital** à Charleroi et de **HOWEST Campus** à Bruges, ce dernier en collaboration avec MBG. Les travaux se sont poursuivis sur le site du **siège Marnix** d'ING à Bruxelles et le parking sur le site de **Blue Gate Antwerp**. Les travaux ont commencé sur **Full-Life Technologies** à Gembloux, réalisés avec BPC Group, **LCL Data center** avec MBG, **Aerospace Lab** à Charleroi, **Green Energy Park** à Zellik, la nouvelle usine **Leonidas** à Nivelles et **Brouck'R** à Bruxelles avec BPI Real Estate.

L'unité Industrial Automation de VMA a réalisé un résultat remarquable en 2024 grâce à des projets pour ses clients de longue date dans le secteur **automobile**, malgré les turbulences actuelles du marché. Au sein du Business Unit Process & Manufacturing Technologies (PMT), VMA a poursuivi les travaux du **Daikin Center** à Gand et a livré avec succès des projets pour **Astra Sweets** et **Indaver**.



« VMA est à la pointe de la transition énergétique. Nous disposons de solutions solides et innovantes et d'une expertise impressionnante pour faire réellement la différence dans les années à venir. »

Peter Matton, CEO VMA





LOOKING FORWARD

Peter Matton : Le secteur du bâtiment reste difficile, avec des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés, ainsi que des délais de livraison des matériaux plus longs. Cela dit, VMA dispose encore **d'un important potentiel de croissance sur le marché des technologies du bâtiment**, que nous souhaitons exploiter.

Bien que nous occupions déjà une position solide, nous avons l'intention de nous développer. Nous observons un grand potentiel et une forte demande en faveur de **bâtiments économes en énergie** et conformes à la législation, en particulier pour les immeubles de bureaux, les bâtiments publics et les rénovations à grande échelle. Nous sommes en présence d'un marché où nous pouvons apporter beaucoup de valeur ajoutée grâce à notre offre **ESCO** (Energy Service Contracts), à la gestion intelligente de l'énergie et à la maintenance préventive et prédictive. Grâce à notre expérience acquise depuis plusieurs décennies, nous voulons tirer parti du marché de l'énergie.

C'est également l'expertise que nous apportons à **Pulse** qui vise à revaloriser l'immobilier avec une offre intégrée, combinant toutes les connaissances du groupe CFE.

VMA Express, qui propose des services de maintenance rapide aux clients existants et aux nouveaux clients, sera une innovation dans notre offre, ouvrant ainsi la porte à la vente incitative de l'ensemble du portefeuille VMA.

Le secteur automobile demeurera volatile. Nous visons à maintenir une base saine de projets et de revenus ici.

Dans le domaine des **PMT**, nous sommes encore un challenger sur un marché qui recèle un potentiel immense. Nous nous concentrerons sur trois segments dans lesquels nous avons le plus d'expertise : alimentation et boissons, chimie fine et recyclage du plastique. Nous disposons déjà de solides références dans ces domaines.



Siège Marnix d'ING Bruxelles



Indaver Anvers



Grand Hopital de Charleroi



Multitechnique | MOBIX

LOOKING BACK

David Vanhelmont : 2024 a été une année de transition pour MOBIX, avec une diversification accrue au-delà des travaux d'infrastructure ferroviaire, puisque nous avons étendu nos activités au marché de l'énergie.

L'année a été marquée par la livraison du projet **LuWa** et par un léger déclin des activités ferroviaires, dû à la faible activité d'Infrabel. La Business Unit Energy a commencé le renouvellement de l'infrastructure de signalisation dans les tunnels du métro bruxellois en collaboration avec **HITACHI**.

En outre, de nouveaux contrats portant sur des travaux de câblage pour **ORES** et **RESA**, ont été remportés. En collaboration avec **EDI**, le premier contrat concernant l'infrastructure de recharge pour **TUC Rail** a été conclu, ainsi qu'un contrat pour l'installation de la capacité des batteries, avec VMA, pour **Tesla**. En raison du déclin des activités d'Infrabel, les activités de Track se sont concentrées sur le marché privé dans des environnements industriels, avec des clients tels qu'**Arcelor Mittal** et **Ineos**.

MOBIX a également continué à mettre à profit son expertise dans le renouvellement, l'électrification et la fourniture d'une infrastructure de recharge pour les voies de circulation à l'**aéroport de Bruxelles**.

LOOKING FORWARD

David Vanhelmont : En 2025, MOBIX poursuivra ses activités de base pour l'infrastructure ferroviaire, mais aussi sa **diversification active sur le marché de l'énergie**, qui continuera à croître considérablement au cours des prochaines années. Les infrastructures énergétiques, y compris les batteries et les installations de recharge pour différents types de transport, sont particulièrement prometteuses vu les compétences de l'entreprise.

Grâce à nos projets de grande envergure en cours, la notoriété de notre marque gagne du terrain sur le marché. Nous sommes **bien positionnés grâce à notre expertise interne et à notre personnel hautement qualifié**, ce qui nous confère un avantage concurrentiel indéniable. Pour nos clients, nous sommes un véritable partenaire qui trouve des solutions et réfléchit avec eux. En témoigne le fait que nous sommes de plus en plus contactés par des clients spécialisés dans la conception et l'ingénierie, où MOBIX peut apporter son expertise en matière d'exécution et d'installation.



Brussels Airport



Travaux de câblage



LuWa

« La force de MOBIX réside dans l'expertise que nous avons acquise en tant qu'équipe au cours des dernières années et que nous pouvons maintenant facilement déployer sur des marchés adjacents, tels que l'infrastructure pour la transition énergétique. Je suis fier de constater que les clients nous font confiance et que nous pouvons participer à une évolution aussi importante. »

David Vanhelmont, CEO MOBIX



**We bring together
people, skills,
materials and
technology in
a community of
change for good.**



Construction & Rénovation

LOOKING BACK

Bruno Lambrecht : La situation économique en Europe est très difficile, en particulier pour le marché de la construction et de la rénovation, car les taux d'intérêt sont élevés et les matériaux coûteux. L'élément clé pour évoluer sur ce marché est de **rester proche de nos clients de longue date** et de continuer à être un partenaire fiable, professionnel et financièrement solide. Nous devons également nous développer sur les marchés où nous possédons déjà une grande expertise et poursuivre la recherche de **synergies entre nos entreprises** afin de proposer des solutions globales à nos clients. Nous resterons également concentrés sur la rétention de nos talents clés, la gestion des risques et une sélection sélective des appels d'offres.

MBG a connu une année record en 2024, avec des résultats financiers exceptionnels, confirmant ainsi son excellente trajectoire. Les ingrédients clés sont une organisation LEAN avec des équipes hautement performantes avec une attention particulière accordée à l'excellence opérationnelle et la satisfaction du client. MBG partage son savoir-faire au sein du groupe, et trouve des synergies avec d'autres entités de Construction & Rénovation. MBG a mis à profit son expertise en matière de projets industriels avec les travaux en cours sur le craqueur d'éthane pour **INEOS Project One** à Anvers. En outre, son savoir-faire

en matière de soins de santé et de logement a été mis à profit avec l'extension de l'**Hôpital universitaire de Gand, Park Lane** à Bruxelles pour Nextensa et la finalisation d'**O'Sea** à Ostende pour Immobil. La construction du nouveau **Campus HOWEST** à Bruges a été finalisée et les travaux ont commencé pour le **data centre LCL**, un projet en collaboration avec VMA.

En 2024, l'équipe de direction de **Van Laere** a été réorganisée, renforçant la représentation des directeurs de projet au sein du **comité de direction**. Ce changement structurel a permis de renforcer la prise de décision en mettant davantage l'accent sur l'aspect opérationnel. En conséquence, Van Laere a considérablement amélioré ses performances, grâce à son engagement en faveur de l'excellence opérationnelle et de la gestion des risques. En Belgique, Van Laere a achevé, en collaboration avec BPC Group et VMA, la rénovation de 110.000 m² de **ZIN in No(o)rd** pour Befimmo, menant ainsi à bien la plus grande rénovation de ce type en Belgique. Par le consortium Sasvevaart, Van Laere a également livré la **nouvelle écluse de Terneuzen** pour le port de la mer du Nord, qui est à l'échelle des écluses utilisées au canal de Panama et l'une des plus grandes au monde. Avec la poursuite des travaux ROCO sur le projet **Oosterweel**, cela renforce encore l'expertise de Van Laere en matière de travaux de génie civil. Les travaux se sont



poursuivis à Anvers sur le site du **parking Blue Gate** et sur le site du développement résidentiel **BAN-Nieuw Zuid** pour Triple Living. Les travaux ont commencé à l'**Airport Business Center** à Bruxelles pour The House of Development, et au nouveau siège à ossature bois de **SD Worx** à Anvers.

BPC Group a eu un certain nombre de projets difficiles sur le plan opérationnel en 2024, mais a poursuivi son parcours réussi de rénovations à grande échelle à Bruxelles en livrant **K-Nopy** pour Eaglestone et **Usquare** pour la VUB et l'ULB, ainsi qu'en poursuivant les travaux à **Kanal-Centre Pompidou** et **The Arch** pour Cores Development. Les travaux ont éga-



lement progressé sur de nouveaux projets, tels que les **écoles d'Anderlecht**, le nouveau développement hautement durable **Reallex** pour Atenor dans le quartier européen, et les projets **Erasme** et **The Parc** de BPI Real Estate. En Wallonie, BPC Group a livré **Liège Expo** et les travaux se poursuivent pour la serre de 40.000 m² et le parc aquatique de **Pairi Daiza**, de même que pour le **Shape Village** à Mons. Les travaux ont également démarré sur les nouvelles installations de **Full-Life Technologies** à Gembloux.

En Pologne, **CFE Polska** a réalisé un chiffre d'affaires record en 2024 et a maintenu son étroite collaboration avec BPI Real Estate, avec la livraison des projets résidentiels **Bernadovo** à Gdynia, **Czysta** à Wrocław, et **Panoramika** à Poznan, ainsi que la poursuite des travaux sur **Chmielna Duo** à Varsovie et **Cavallia** à Poznan. Les travaux du projet **PianoForte** de BPI Real Estate devraient débuter en 2025. Nous avons également livré avec succès les nouvelles usines d'industrie automobile **Umicore** et **Valeo**, le dernier parc d'attractions **Majaland** et le nouveau centre logistique **GLP** près de Varsovie, doté de la première structure de toit en bois de cette taille en Pologne. Des travaux sont en cours à l'**école américaine de Varsovie** et dans trois très grands magasins,

Silwana, Karuzela et **Designer Outlet**, qui totalisent plus de 61.000 m².

Au Luxembourg, **CLE** a enregistré un niveau d'activité relativement faible. Elle a démarré la construction du projet **Rout Lèns** (parcelle 14) pour **IKO**, un complexe de trois immeubles résidentiels d'une surface hors sol de 19.300 m², et a poursuivi la construction du nouveau **siège de la Croix-Rouge**. Enfin, à la fin 2024, CLE a signé un contrat pour la construction du projet **River Place** à Dommeldange, un développement mixte à dominante résidentielle, comprenant une base d'espaces commerciaux et de bureaux. Début 2025, CLE, en partenariat, a obtenu la commande de la construction du futur siège de **PwC** Luxembourg dans le quartier de la Cloche d'Or pour Atenor. Le nouveau campus comprendra quatre bâtiments interconnectés (34.500 m²), 3.500 m² d'espaces verts et 5.700 m² de terrasses.

LOOKING FORWARD

Bruno Lambrecht : En 2025, le marché restera difficile. Alors que les carnets de commandes de Van Laere, BPC Group et CLE sont déjà bien remplis, ceux de

MBG et de CFE Polska sont étoffés, mais en baisse par rapport aux années précédentes. Le marché devrait connaître une embellie d'ici à 2026.

Les entreprises de Construction & Rénovation continueront **d'investir dans la durabilité et l'innovation** en se concentrant sur la réduction des émissions de carbone, l'économie circulaire et les matériaux biosourcés, en phase avec les attentes de nos clients.

Nous constatons que **notre présence géographique et nos efforts pour être proches de nos clients sont appréciés**, de même que la haute qualité de notre service à la clientèle. Nous continuerons à rationaliser nos services backend pour les entreprises du segment Construction & Rénovation en termes de processus, de services informatiques, de sécurité et de numérisation.



Nouvelle écluse Terneuzen



Howest Bruges



Rout Lèns Esch-en-Alzette



« Je suis incroyablement fier des équipes dévouées de Construction & Rénovation que nous avons créées - chacune avec sa propre expertise, mais toutes partageant la même passion pour l'excellence. Leur engagement, leur sens de l'innovation et leur volonté de repousser les limites de la durabilité font toute la différence. »

Bruno Lambrecht, CEO Construction & Renovation



Investissements

LOOKING BACK

Fabien De Jonge : Les parcs éoliens Rentel et Sea-Made, dont **Green Offshore** détient respectivement 12,5% et 8,75%, ont dû faire face à des conditions météorologique moins favorables qu'en 2023. En outre, contrairement à 2023, le prix de l'électricité s'est maintenu sensiblement en dessous du prix garanti. La production d'énergie verte combinée des deux parcs a atteint 2,8 Twh en 2024.

Au Vietnam, **Deep C Holding** a enregistré des ventes de terrains industriels moins élevées qu'en 2023 : 80 hectares par rapport aux 127 hectares de 2023, en partie dû par la promulgation de nouvelles lois en matière de ventes immobilières qui se traduisent par des retards dans la cession des terrains industriels. Il est à souligner que les activités de service ont très bien performé en 2024, affichant une hausse sensible de leur chiffre d'affaires et de leur résultat opérationnel.

A travers **GreenStor**, CFE continue à innover sur le marché des parcs de batteries. GreenStor détient une participation de 38 % dans BSTOR, une société qui co-développe des parcs de batteries en Belgique. Un premier parc de 10 MW est opérationnel depuis fin 2021. La construction d'un second, d'une capacité de 50 MW, a été lancée. La mise en service est prévue pour l'été 2026. Ce projet, situé à La Louvière et dont BSTOR est actionnaire à hauteur de 50%, représente un investissement total de plus de 70 millions d'euros.

LOOKING FORWARD

OTARY, dont Green Offshore est un des huit actionnaires, Eneco et Ocean Winds ont décidé de former un consortium stratégique afin de participer conjointement aux appels d'offres pour les concessions éoliennes offshore de la **Zone Princesse Elisabeth**, située au large de la côte belge. Un premier appel d'offres a été lancé en octobre 2024 qui porte sur la construction et l'exploitation d'un parc éolien offshore de 700 MW.

Outre le parc existant de 10 MW à Bastogne et celui de 50 MW dont la construction a récemment débuté à La Louvière, BSTOR travaille sur **un troisième parc d'une capacité de 100 MW**, dont la construction débutera également en 2025.

L'objectif de Deep C Holding est de s'étendre davantage vers de **nouvelles zones**, tirant ainsi parti de la position géographique exceptionnelle du marché vietnamien.



BSTOR Battery park Bastogne



« Les activités de service ont très bien performé en 2024, affichant une hausse sensible de leur chiffre d'affaires et de leur résultat opérationnel. »

Fabien De Jonge, Chief Financial Officer



Deep C Holding Vietnam

**Next generations
deserve new heroes
who change what
needs to be changed.**





HR

LOOKING BACK

Valérie Van Brabant : En 2024, nous avons continué à investir massivement dans notre personnel et dans son développement. La **CFE Academy** a organisé en moyenne 11 cours de formation par personne. Nous avons également lancé le **programme Leading for Good** qui permet à tous les chefs d'équipe de suivre un cours de formation spécifique afin de renforcer leurs compétences en matière de leadership. Nous sommes convaincus que le leadership efficace est essentiel à notre succès et permet à nos employés d'atteindre leurs objectifs personnels.

En outre, le quatrième cours **Future Leaders track** s'est tenu à la Vlerick Business School, où des talents clés de notre groupe ont été formés à un large éventail de compétences en leadership pour l'avenir de notre entreprise.

Les ressources humaines (RH) sont de plus en plus importantes au sein de l'organisation, car disposer des bonnes personnes est un facteur clé de succès sur le marché actuel, et nous voulons nous assurer que nous continuons à attirer les meilleurs talents au sein de notre entreprise. Nous continuons à investir dans nos **capacités RH** en digitalisant nos systèmes et processus RH, y compris une nouvelle plateforme numérique de gestion des talents et un programme de renforcement des compétences en matière de recrutement pour notre communauté RH. Nous gérons de manière proactive et attentive la planification de la succession afin d'assurer la continuité de nos activités.

Nous avons également travaillé sur l'**engagement des employés** en mettant l'accent sur la communication interne et les événements où notre stratégie, notre culture et nos valeurs sont constamment au centre des préoccupations. Nous avons également lancé la nouvelle **application Hello Heroes** qui relie directement tous les employés et ouvriers du groupe afin qu'ils restent en contact les uns avec les autres et qu'ils soient au courant des dernières nouvelles.

Les résultats de nos efforts sont clairement visibles. Plus de 80% de nos métiers ont à nouveau amélioré leur **score net de satisfaction des employés** en 2024, nous avons encore réduit notre taux de rotation du personnel et nous avons été certifiés **Top Employer** pour la deuxième année consécutive.

LOOKING FORWARD

Valérie Van Brabant : Notre programme **Leading for Good** continuera d'être déployé, avec un investissement constant dans le leadership, qui reste notre priorité absolue. Nous avons lancé notre **Stratégie Bien-être** en 2024 et poursuivrons nos investissements tout au long de 2025.

Nous visons à renforcer notre programme **Diversité & Inclusion** en mettant en place des initiatives dédiées dans toutes les Business Units, afin de promouvoir un comportement respectueux.

Nous souhaitons également améliorer la rétention des talents en optimisant la manière dont les managers donnent du feedback à leurs équipes, grâce à notre nouveau processus d'évaluation des performances.

Enfin, notre nouvelle stratégie **Employer Branding** jouera un rôle clé dans les années à venir afin de positionner le Groupe CFE comme un employeur de choix et d'attirer de nouveaux talents.



NOMBRE DE COLLABORATEURS

2.854

HEURES DE FORMATION

77.011

« Chez CFE, nous sommes convaincus que l'investissement dans nos collaborateurs est la pierre angulaire de notre succès. En renforçant continuellement nos capacités RH et en cultivant une culture de leadership et de développement, nous permettons à nos employés d'atteindre leurs objectifs de carrière tout en faisant avancer la vision stratégique de notre entreprise. »

Valérie Van Brabant, Chief People Officer



Durabilité

LOOKING BACK

Isabelle De Bruyne : 2024 a été une année importante pour la mise en œuvre du **rapport CSRD*** et la publication d'informations dans l'ensemble du groupe CFE. En tant que société cotée en bourse, nous avons saisi l'opportunité d'être l'un des premiers acteurs du secteur à mettre en œuvre la CSRD afin de consolider notre leadership ESG dans tout ce que nous entreprenons.

L'année dernière, nous avons mené à bien de grands projets commerciaux qui ont repoussé les limites de ce qui est faisable en termes de durabilité. Lancé en 2024, nous avons commencé à consolider tout notre expertise en matière de développement durable dans le **CFE Sustainability Knowledge Center**, comprenant une équipe d'experts qui aident nos clients et nos équipes à promouvoir le développement durable, à la fois dans les opérations et les solutions commerciales.

Également lancée en 2024, notre nouvelle initiative commerciale **Pulse** vise à fournir aux clients une approche de A à Z pour revaloriser leurs biens immobiliers, en combinant toutes les expertises que le groupe peut offrir.

Nous avons continué à être très actifs au sein de nos **fédérations sectorielles** afin de partager notre savoir-faire et de susciter des changements positifs



« Notre objectif est de permettre à nos clients de faire des affaires durables aussi facilement que possible, en tirant parti de la force de notre écosystème de partenaires et de fournisseurs, et en regroupant tout le savoir-faire de nos différentes activités dans des solutions pratiques pour relever leurs défis. »

Isabelle De Bruyne, Chief Sustainability Officer

* L'objectif principal de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) est d'harmoniser le reporting de durabilité des entreprises et d'améliorer la disponibilité et la qualité des données ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) publiées.



au sein de la collectivité. Dans le contexte économique exigeant que nous connaissons actuellement, nous restons convaincus que la seule entreprise durable et résiliente est celle qui favorise la durabilité à long terme.

Au-delà de notre activité principale, nous sommes très heureux de soutenir 62 organisations à but non lucratif par l'intermédiaire de notre **Heroes for Good Foundation**. Ces associations sont actives dans les domaines de l'éducation, de la santé et de la justice sociale, et ont été soumises à notre Fondation par nos propres employés et ouvriers.

LOOKING FORWARD

Isabelle De Bruyne : Pour aller de l'avant, nous pensons que l'énorme potentiel des projets durables ambitieux, tels que ceux qui figurent dans notre réserve de projets, ne peut être concrétisé que par une collaboration fructueuse au sein de notre **éco-système de clients, partenaires et fournisseurs**.

Notre objectif est de tirer parti de l'expertise combinée de nos propres activités au sein du Groupe CFE, mais aussi de celles de nos partenaires de longue date, afin de développer des solutions globales intelligentes pour nos clients. Notre **Sustainability Knowledge Center** et notre nouvelle offre **Pulse** resteront à l'avant-garde de la promotion des activités durables.

L'**Échelle de performance CO₂**, que nos entreprises belges sont sur le point d'obtenir ou ont déjà obtenue, est un élément clé de notre approche en matière de durabilité. Nous estimons qu'il s'agit d'une étape importante dans la tentative du gouvernement de pousser les entreprises vers des solutions plus durables.

HEROES FOUNDATION *for good*



The greatest danger to our planet is the belief that someone else will change it.

Robert Swan





Informatique, numérique et innovation

LOOKING BACK

Hans Van Dromme : En 2024, le déploiement de notre **nouvelle plateforme ERP** a progressé avec l'intégration des premières entreprises.

Nous avons lancé plusieurs nouvelles applications transversales dans l'ensemble du groupe. Nous avons présenté **une application globale de gestion des talents** pour l'ensemble du groupe, ainsi que la nouvelle **application Hello Heroes**, qui relie tous les employés et ouvriers de CFE afin qu'ils restent en contact les uns avec les autres et qu'ils soient au courant des dernières nouvelles. Pour nos chefs de projet et de chantier, nous avons introduit de nouvelles applications pour **la visualisation BIM**, la gestion de la sécurité et le contrôle de la qualité.

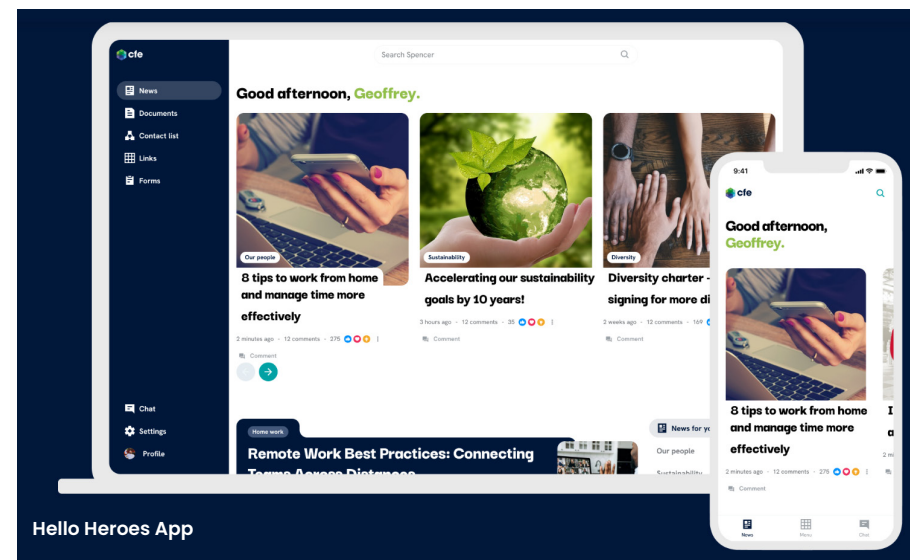
Nous avons mis davantage l'accent sur la **résilience de la cybersécurité**, et nous avons pris de nouvelles mesures pour harmoniser notre infrastructure et nos applications, dans la mesure du possible, dans l'ensemble du Groupe.

LOOKING FORWARD

Hans Van Dromme : En 2025, nous poursuivons le **déploiement de l'ERP** et nous nous préparons à l'intégration de nos grandes entreprises du segment Construction & Rénovation à partir de 2026.

Notre **Innovation Board** transversal au sein du groupe poursuivra la feuille de route et le processus d'innovation - une série de projets dans les domaines de **l'IA**, de la maintenance prédictive, de la surveillance énergétique des chantiers, ainsi qu'un système Powertrack.

La **cybersécurité** reste une priorité pour notre groupe. Nous travaillons à la fois sur la sensibilisation et la formation des utilisateurs finaux, ainsi que sur les capacités techniques et de réponse de notre département informatique et de nos départements commerciaux.



« Nous réalisons des investissements sélectifs dans la numérisation et l'innovation qui apportent une valeur ajoutée à nos équipes et à nos clients. »

Hans Van Dromme, Chief Digital Officer



Legal & Compliance

LOOKING BACK

Philippine De Wolf : En 2024, nous avons fait des progrès significatifs dans le **renforcement de la fonction Legal & Compliance** au niveau du Groupe.

L'une de nos principales réalisations a été la relance et **l'harmonisation du programme et des procédures de conformité du Groupe**, qui était devenu une priorité à la suite de la scission avec DEME. Cette initiative comprenait notamment des sessions de formations complètes pour l'ensemble de l'organisation, destinée à atténuer les risques et à renforcer l'intégrité de l'entreprise.

Nous avons également mis en place le **Legal Board** transversal en 2024, qui vise à favoriser une plus grande synergie dans l'ensemble du Groupe et à fournir un soutien juridique plus solide aux Business Units. Ceci est particulièrement important pour les grands projets, où l'aspect juridique joue un rôle de plus en plus vital.

Le département juridique est désormais mieux intégré dans **le processus de gestion des risques**, avec une représentation dans les comités d'engagement pour les projets dépassant certains seuils. Cela permet de s'assurer que des évaluations approfondies des risques sont effectuées.

LOOKING FORWARD

Philippine De Wolf : Nous restons déterminés à renforcer nos processus de **Compliance & Ethics** (Conformité et éthique). Si nous nous sommes d'abord concentrés sur des politiques générales pour tous les niveaux de l'organisation, nous prévoyons d'étendre cette démarche en 2025 en mettant en œuvre des politiques et des processus spécifiques à chaque fonction afin d'assurer l'harmonisation dans l'ensemble du Groupe.

Le **Legal Board** continuera d'évoluer, en mettant l'accent sur une plus grande agilité. Notre objectif est de **faciliter le déploiement des experts juridiques** là où ils sont nécessaires, en particulier lors des pics de charge de travail ou dans les dossiers hautement prioritaires.

Dans le domaine de la gestion des risques, nous placerons la barre plus haut en matière d'évaluation afin de continuer à améliorer nos processus et d'adopter **une approche proactive de la gestion des risques**, en identifiant et en atténuant les risques potentiels avant qu'ils ne se matérialisent.



« Dans un environnement juridique de plus en plus complexe, il est plus important que jamais de disposer d'une équipe juridique agile qui soit un véritable partenaire commercial et soit capable d'atténuer les risques potentiels en amont sans être un obstacle aux opportunités opérationnelles. »

Philippine De Wolf, General Counsel





Rapport de gestion



TABLE DES MATIERES

I. Comptes annuels statutaires	29	2. Rapport de rémunération	68
1. Capital et actionariat	29	2.1. Rémunération des administrateurs non-exécutifs	68
2. Commentaires sur les comptes statutaires	29	2.2. Rémunération du CEO et des membres du Comité Exécutif en 2024	68
2.1. Situation financière au 31/12/2024	29	2.3. Indemnités de départ	70
2.2. Affectation du résultat	30	2.4. Évolution annuelle de la rémunération et des performances de la Société	71
2.3. Prévisions 2025	30		
2.4. Principaux risques et incertitudes	30	V Déclaration de durabilité	72
2.5. Évènements majeurs survenus après clôture de l'exercice	30	1. Informations générales	74
2.6. Instruments financiers	30	1.1. Base à la préparation	74
2.7. Informations	30	1.2. GOV-4 & 5 Notion de risques et de diligence raisonnable	78
		1.3. SBM-1 Stratégie, business model et chaîne de valeur	79
II. Comptes annuels consolidés	32	1.4. SBM-2 Intérêts et point de vue des parties prenantes	81
1. Commentaires sur les comptes consolidés	32	1.5. SBM-3 IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	85
1.1. Situation financière au 31/12/2024	32	1.6. IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité	88
1.2. Principaux risques	39	1.7. Organisation des rôles et responsabilités pour les questions de développement durable (GOV-1, 2 et 3)	90
1.3. Évènements majeurs après la clôture de l'exercice	48		
1.4. Recherche et développement	48	2. Informations environnementales	91
1.5. Instruments financiers	49	2.1. Informations relatives à la Taxonomie Européenne (en vertu de l'article 8 du règlement 2020/852)	91
1.6. Prévisions 2025	49	2.2. ESRS E1 : Changement climatique	98
III. Déclaration de gouvernance d'entreprise	50	3. Informations sociales	110
1. Code de référence	50	3.1. ESRS S1: Effectifs propres	110
2. Le Conseil d'Administration et ses Comités	50	3.2. ESRS S2: Travailleurs de la chaîne de valeur	117
2.1. Conseil d'Administration	50		
2.2. Rôle du Président du Conseil d'Administration	53	4. Informations relatives à la gouvernance	120
2.3. Présences, fonctionnement et compétences du Conseil d'Administration	53	4.1. ESRS2 IRO-1: description de la procédure pour identifier et évaluer les impacts, risques et opportunités	120
		4.2. Politiques relatives à la culture d'entreprise responsable	120
3. Comités du Conseil d'Administration	54	4.3. Objectifs spécifiques et suivi de ces politiques	121
3.1. Le Comité d'Audit	54		
3.2. Le Comité de Nomination et de Rémunération	55	5. Annexes	122
		5.1. Annexe 1: Lexique et abréviation	122
4. Le Comité Exécutif	56	5.2. Annexe 2: Liste des références	125
5. Politique de diversité	59	5.3. Annexe 3: Liste des informations omises	126
6. Conflits d'intérêts	59	5.4. Annexe 4: Rapport de l'auditeur	127
7. Contrôle externe et interne et gestion des risques	59		
7.1. Contrôle externe	59		
7.2. Contrôle interne	60		
7.3. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques	60		
8. Structure de l'actionariat	63		
9. Dérogations au Code 2020	63		
IV Rapport de rémunération	64		
1. Politique de rémunération	64		
1.1. Gouvernance - Procédure	64		
1.2. Politique de rémunération des administrateurs non-exécutifs	64		
1.3. Politique de rémunération du CEO	65		
1.4. Politique de rémunération des membres du Comité Exécutif	66		
1.5. Mandats dans les filiales	66		
1.6. Changements depuis la dernière politique de rémunération	67		
1.7. Vote des actionnaires	67		



Chers actionnaires,

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'activité de notre Société au cours de l'exercice écoulé et de soumettre à votre approbation les comptes statutaires et consolidés clôturés au 31 décembre 2024. Conformément à l'article 3:32, §1 dernier alinéa du Code des sociétés et des associations («CSA»), les rapports de gestion sur les comptes annuels statutaires et consolidés ont été combinés pour constituer un rapport unique.

I. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

1. Capital et actionnariat

À la clôture de l'exercice, le capital émis s'élève à 8.135.621,14 euros, représenté par 25.314.482 actions, sans désignation de valeur nominale. Toutes les actions sont entièrement libérées. Chaque action donne droit à une voix. Il n'y a pas de détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle ou de vote spéciaux.

À la clôture de l'exercice 2024, les actionnaires possédant 5% ou plus des droits de vote afférents aux titres qu'ils possèdent sont:

Ackermans & van Haaren SA Begijnenvest, 113, B-2000 Anvers (Belgique)	15.725.684 titres (soit 62,12%)
VINCI Construction SAS 1973 Boulevard de la Défense, F-92000 Nanterre (France)	3.066.460 titres (soit 12,11%)

2. Commentaires sur les comptes statutaires

2.1. Situation financière au 31/12/2024

Compte de résultats de CFE SA (suivant normes belges)

En milliers d'euros	2024	2023
Ventes et prestations	17.854	19.632
Coûts des ventes et prestations	(22.009)	(22.653)
Résultats d'exploitation	(4.155)	(3.021)
Produits financiers	21.869	23.351
Charges financières	(11.063)	(9.268)
Résultat de l'exercice avant impôts	6.651	11.062
Impôts sur le résultat	(9)	(9)
Résultat de l'exercice	6.642	11.053

Le résultat financier comprend principalement les encaissements de dividendes versés par BPI Real Estate Belgium (8 millions d'euros) et Green Offshore (8,175 millions d'euros), partiellement compensés par les coûts d'intérêts des dettes financières.



Bilan de CFE SA après répartition (suivant normes belges)

En milliers d'euros	2024	2023
Actif		
Actifs immobilisés	314.109	310.461
Actifs circulants	104.415	86.221
Total de l'actif	418.524	396.682
Passif		
Capitaux propres	139.043	142.322
Provisions et impôts différés	3.988	4.006
Dettes à plus d'un an	105.355	90.408
Dettes à un an au plus	170.137	159.945
Total du passif	418.524	396.682

Au 31 décembre 2024, les dettes à plus d'un an s'élevaient à 105 millions d'euros et incluent les prêts tirés sur les lignes de crédit confirmées (75 millions d'euros) ainsi que 30 millions d'euros de billets de trésorerie.

2.2. Affectation du résultat

Résultat de l'exercice 2024	6.641.447 euros
Résultat reporté de l'exercice précédent	11.251.044 euros
Bénéfice à affecter	17.892.491 euros
Autres réserves	0 euros
Rémunération de l'apport	9.920.770 euros
Résultat à reporter	7.971.721 euros

2.3. Prévisions 2025

Le résultat de l'exercice 2025 sera dans une large mesure dépendant des dividendes versés par les principales filiales de CFE, à savoir CFE Contracting, BPI Real Estate Belgium, Deep C Holding et Green Offshore.

2.4. Principaux risques et incertitudes

Nous renvoyons au chapitre II.1.2 des comptes annuels consolidés.

2.5. Evènements majeurs survenus après clôture de l'exercice

Aucun changement significatif de la situation financière et commerciale de CFE n'est survenu depuis le 31 décembre 2024.

Nous renvoyons en outre à la section II.3 des comptes annuels consolidés.

2.6. Instruments financiers

La Société utilise des instruments financiers à des fins de gestion des risques. Plus précisément, il s'agit d'instruments financiers destinés exclusivement à gérer les risques associés aux fluctuations des taux d'intérêt. Les contreparties dans les transactions correspondantes sont exclusivement des banques européennes de premier rang.

2.7. Informations

Recherche et développement

La Société n'a pas d'activité de recherche et de développement.

Succursales

A la clôture de l'exercice 2024, la Société dispose d'une succursale (« unité d'établissement ») : CFE Tunisie. Cette succursale n'a plus d'activité opérationnelle.



Application de l'article 7:96, §1^{er} du CSA

Les dispositions de l'article 7:96 du CSA relatives aux conflits d'intérêts n'ont pas dû être appliquées au cours de l'exercice 2024.

Opérations entre CFE et sociétés liées (article 7:97, §4/1, al. 4 du CSA)

Il n'y a pas eu au cours de l'exercice 2024 d'opérations entre la Société et ses sociétés liées nécessitant l'application de l'article 7:97, §4/1, al. 4 du CSA.

Rémunération additionnelle du commissaire

EY Réviseurs d'Entreprises a perçu un montant de 163.380 euros au titre d'honoraires forfaitaires pour le contrôle légal. Conformément à l'article 3:65, §3 du CSA, il est précisé qu'en outre, un montant total de 152.840 euros a été payé à EY Réviseurs d'Entreprises au titre d'honoraires pour prestations exceptionnelles ou missions particulières. Ce montant est réparti comme suit :

- autres missions d'attestation (en ce compris la mission d'assurance de l'information en matière de durabilité) : 142.500 euros
- autres missions extérieures à la mission révisoriale : 10.340 euros.

Acquisition ou aliénation d'actions propres

Au 31 décembre 2024, CFE détenait 512.557 actions propres, soit 2% du capital. Le nombre d'actions propres est identique à celui du 31 décembre 2023 car la Société n'a pas effectué de rachat ou de cession d'actions propres au cours de l'exercice 2024.

En date du 29 novembre 2024, le Conseil d'Administration a toutefois décidé de relancer un programme de rachat d'actions propres portant sur un maximum de 200.000 actions et ce dans les limites de l'autorisation (renouvelée) de rachat d'actions propres, telle qu'accordée par l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 2 mai 2024. Ce nouveau programme de rachat n'a cependant été lancé que le 14 janvier 2025 et se terminera au plus tard le 19 décembre 2025.

Informations conformément à l'article 74, §7 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition

Il ressort d'une déclaration commune faite le 7 mars 2014 en application de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé que l'action de concert entre VINCI S.A., VINCI Construction S.A.S. et Ackermans & van Haaren NV (« **AvH** ») a pris fin à la suite de la clôture de l'offre publique d'acquisition obligatoire lancée par AvH sur CFE et que Stichting Administratiekantoor « Het Torentje » exerce le contrôle ultime sur AvH.

Au 31 décembre 2024, la Société n'a pas reçu de notification au sens de l'article 74 §7 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

Mécanismes de défense en cas d'offre publique d'achat

Le 29 juin 2022, l'assemblée générale extraordinaire a renouvelé l'autorisation du Conseil d'Administration à procéder à une augmentation de capital de 5 millions d'euros maximum, qui dans le cas d'une offre publique d'acquisition sur les titres de la Société, sera réalisée dans les limites des et conformément aux dispositions de l'article 7:202 du CSA. Le Conseil d'Administration est autorisé à exercer ces pouvoirs si l'avis d'offre publique d'achat est remis par l'Autorité des services et marchés financiers (la « **FSMA** ») à la Société au plus tard trois ans après la date de l'assemblée générale extraordinaire susmentionnée. Le Conseil d'Administration est également autorisé, pour une période de trois ans à compter de cette même assemblée générale extraordinaire, à céder ou acquérir des actions propres au nombre de 20% maximum, au cas où une telle opération serait nécessaire pour protéger la société contre un dommage grave et imminent.



II. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

1. Commentaires sur les comptes consolidés

1.1. Situation financière au 31/12/2024

A. Chiffres clés

En millions d'euros	2024	2023	Variation
Chiffre d'affaires	1.182,2	1.248,5	-5,3%
EBITDA	49,9	49,5	+0,7%
En % du chiffre d'affaires	4,2%	4,0%	
Résultat opérationnel (EBIT)	32,0	33,0	-3,1%
En % du chiffre d'affaires	2,7%	2,6%	
Résultat net part du groupe	24,0	22,8	+5,2%
En % du chiffre d'affaires	2,0%	1,8%	

En millions d'euros	2024	2023	Variation
Capitaux propres - part du groupe	247,8	236,8	+4,6%
Endettement financier net	41,7	93,3	-55,3%
Carnet de commandes	1.646,3	1.268,6	+29,8%

B. Exposé général

Le chiffre d'affaires de 2024 s'élève à 1.182,2 millions d'euros, en diminution de 5,3% par rapport à celui de l'exercice précédent. Le marché résidentiel et de bureaux reste perturbé. Cependant, les premiers signes de reprise sont perceptibles.

Le résultat opérationnel (EBIT) s'établit à 32,0 millions d'euros, en baisse de 3,1% par rapport au 31 décembre 2023. La hausse sensible de la contribution des segments Construction & Rénovation et Multitechnique est compensée par le repli des résultats des segments Promotion Immobilière et Investissements & Holding.

Le résultat net s'élève à 24,0 millions d'euros, en hausse de 5,2%.

Les fonds propres ressortent à 247,8 millions d'euros au 31 décembre 2024, soit une augmentation de 4,6% par rapport au 31 décembre 2023. Le rendement des fonds propres (ROE) atteint 10,1%, comme en 2023.

L'endettement financier net du Groupe s'est sensiblement réduit en 2024 : il s'élève à 41,7 millions d'euros par rapport à 93,3 millions d'euros au 31 décembre 2023. Cette excellente performance s'explique par un cash-flow opérationnel historiquement élevé : 85,3 millions d'euros.

CFE SA, la maison mère du Groupe, et ses filiales BPI Real Estate Belgium et BPI Real Estate Luxembourg disposent ensemble de 250 millions d'euros de lignes de crédit bancaire confirmées qui sont utilisées à hauteur de 78 millions d'euros au 31 décembre 2024. L'ensemble des covenants bancaires sont respectés. Au cours de l'exercice 2024, de nouvelles lignes de crédit confirmées ont été mises en place pour un montant de 20 millions d'euros. CFE a également obtenu l'accord de ses partenaires financiers pour prolonger l'ensemble des lignes de crédit arrivées à échéance. Le taux d'intérêt moyen de la dette financière brute s'élève à 4,22 % en 2024.

Le carnet de commandes augmente de 29,8% par rapport au 31 décembre 2023, porté par plusieurs succès commerciaux importants dont les commandes additionnelles dans le cadre du projet Oosterweelverbinding, dont l'exécution s'étalera sur de nombreuses années. Le carnet de commandes atteint 1,65 milliard d'euros.



C. Analyse des secteurs d'activité

Promotion Immobilière

CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2024	2023	Variation
Chiffre d'affaires	125,7	157,7	-20,3%
Résultat opérationnel (EBIT)	8,5	17,4	-51,4%
Résultat net - part du groupe	8,0	11,7	-31,2%
Endettement financier net	95,4	100,1	-4,7%

Évolution de l'encours immobilier

Ventilation suivant le stade de développement du projet

En millions d'euros	2024	2023
Projets construits non vendus	11	0
Projets en cours de construction	48	55
Projets à l'étude	197	204
Total de l'encours	256	259

Ventilation par pays

En millions d'euros	2024	2023
Belgique	82	66
Grand-Duché de Luxembourg	112	105
Pologne	62	88
Total de l'encours	256	259

L'encours immobilier ressort à 256 millions d'euros au 31 décembre 2024, en baisse de 1,2% par rapport à fin décembre 2023. La valeur de vente des projets en cours de développement (en quote-part BPI Real Estate) est estimée à 1,6 milliard d'euros, soit 363.000 m² dont 58.000 m² en construction.

Acquisitions

BPI Real Estate Luxembourg a acquis en 2024 deux parcelles additionnelles sur le site de Pourpelt, situé à Bertange. BPI possède à ce jour environ 30% des surfaces de ce futur nouveau quartier résidentiel.

En Pologne, fort du succès commercial de la phase 1 du projet Panoramika à Poznan, BPI Real Estate a sécurisé les phases 2 et 3 au quatrième trimestre 2024. Ces deux nouvelles phases représentent un potentiel de plus de 600 logements additionnels, répartis dans quatre immeubles distincts. La construction devrait démarrer en 2026, après obtention des permis d'urbanisme.

Projets en phase d'étude

BELGIQUE

A Bruxelles, les permis du projet Move'Hub (54.000 m² dont 38.000 m² de bureaux) ont été obtenus en fin d'année. Un recours a été introduit par la commune de Saint-Gilles contre le permis d'urbanisme et par l'IEB (Inter-Environnement Bruxelles) contre le permis d'environnement.

Les permis des projets Key West (63.300 m²) et Uni'Vert (10.000 m²) font également l'objet de recours en annulation devant le Conseil d'Etat.

A Ottignies-Louvain-la-Neuve, le permis d'urbanisation déposé pour le projet Samaya a reçu un avis négatif de la commune. Un permis modifié, moins dense, sera introduit en mars 2025 pour tenir compte des remarques formulées.

A Arlon, BPI Real Estate a obtenu le permis unique pour son projet Clarisse qui totalise 60 unités résidentielles (6.350 m²).

A Liège, sur le site de Bavière, le permis d'urbanisme pour la nouveau bâtiment scolaire de la Haute Ecole Provinciale du Barbou a été délivré. L'acte de vente avec la Province devrait être signé en avril 2025.



LUXEMBOURG

BPI Real Estate a désigné les équipes d'architectes ASSAR SHL et Moreno-A2M pour son projet Kronos situé sur le plateau du Kirchberg. Les permis seront introduits au premier semestre 2025 et les travaux de démantèlement devraient démarrer au quatrième trimestre.

A Belval, BPI et son partenaire préparent activement le démarrage du projet THE ROOTS. Les travaux préparatoires de terrassement sont achevés et la construction devrait démarrer prochainement. Il s'agit d'un projet mixte comportant 6.000 m² de bureaux, 102 appartements et un food market.

POLOGNE

Les dossiers de permis des phases suivantes de développement du site Cavallia à Poznan sont en préparation.

A Gdansk, une première demande de permis portant sur 141 unités de logements est à l'instruction.

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

BELGIQUE

La construction du projet Brouck'R, situé au centre de Bruxelles, a démarré en fin d'exercice, concomitamment à la vente à La Loterie Nationale de son futur siège. Cet immeuble, exemplaire en matière de durabilité, d'une superficie hors sol de 6.800 m², est en cours de construction. La commercialisation d'une première phase de logements est en préparation pour un lancement au printemps de cette année.

Par ailleurs, BPI et son partenaire ont lancé la rénovation lourde de l'immeuble EQ, situé dans le quartier européen (environ 19.000 m²). Des discussions avancées sont en cours avec des candidats locataires ou acquéreurs.

POLOGNE

A Varsovie, BPI a lancé la construction de son projet résidentiel Piano Forte (10.000 m², 101 unités de logement). La commercialisation démarre de façon très satisfaisante. La livraison de l'immeuble est planifiée pour fin 2026.

Programmes résidentiels en cours ou livrés en 2024

BELGIQUE

Au cours du premier semestre, BPI a livré le projet PURE à Auderghem (5.500 m²) et la première phase du projet Bavière à Liège (19.000 m²). Le premier est intégralement vendu alors que le second présente un taux de commercialisation de plus de 80%.

Au quatrième trimestre, les projets Arboreto à Tervuren (7.000 m²) et l'immeuble « Parc » situé sur le site d'Erasmus Gardens à Anderlecht (9.000 m²) ont été réceptionnés alors que les derniers appartements du projet Tervuren Square à Woluwe-Saint-Pierre (12.000 m²) ont été livrés en janvier 2025. Le taux de commercialisation de ces trois projets s'élève à environ 65%. Ce pourcentage augmente de manière continue.

A Anvers, la construction du projet résidentiel John Martin's (10.000 m²) progresse de manière satisfaisante. Pour rappel, cet immeuble a été pré-vendu en bloc à ION Residential Platform NV. Sa livraison est programmée pour l'été 2025.

LUXEMBOURG

A Mertert, BPI Real Estate a livré la troisième phase du projet Domaine des Vignes alors que la construction des deux blocs de la quatrième et dernière phase (7.000 m²) est déjà bien avancée. 75% des appartements de cette dernière phase ont trouvé preneurs dont une vente en bloc de 20 appartements à l'Etat luxembourgeois qui sera actée en 2025.

POLOGNE

Trois projets résidentiels ont été livrés durant le second semestre 2024 à savoir Bernardovo à Gdynia (13.000 m²), la première phase de Panoramika à Poznan (20.000 m²) et Czysa à Wroclaw (10.000 m²). Ces trois projets totalisant 567 unités résidentielles présentent un taux de commercialisation proche de 80%. Quatre projets sont également en cours de construction : Chmielna Duo à Varsovie (17.000 m²) et les trois premières phases du projet Cavallia (25.000 m²). Ces projets seront livrés en 2025.

Nouveau partenariat en Pologne

En décembre 2024, un an après avoir sécurisé un important foncier à Gdansk, BPI Real Estate a cédé 50% de ce développement immobilier à un nouvel acteur sur le marché polonais, détenu et financé par des investisseurs belges. Cette transaction permet non seulement à BPI Real Estate de dégager des moyens financiers pour de nouveaux projets mais également de poser les bases d'un nouveau partenariat à long terme. Cette transaction aura un impact positif sur le résultat de 2025.

FONDS PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER NET

Les fonds propres ressortent à 160,3 millions d'euros au 31 décembre 2024, stables par rapport au 31 décembre 2023.



L'endettement financier net s'élève à 95,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 (100,1 millions d'euros au 31 décembre 2023). Celui-ci suit l'évolution de l'encours immobilier.

RÉSULTAT NET

Les principaux contributeurs au résultat net de 2024 sont d'une part, la marge dégagée sur les appartements vendus et livrés et d'autre part, la plus-value de cession du futur siège de La Loterie Nationale. Par ailleurs, des réductions de valeur pour un total de 4,8 millions d'euros ont été actées, essentiellement sur le stock du projet Schoettermarial (projet résidentiel sur le plateau du Kirchberg) qui a été entièrement déprécié. Compte tenu des conditions de marché au Luxembourg, BPI Real Estate a renoncé à la poursuite des études de ce projet sur lequel elle avait une option d'achat.

Multitechnique

CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2024	2023	Variation
Chiffre d'affaires	304,3	338,0	-10,0%
Résultat opérationnel (EBIT)	10,2	-4,3	n.s.
Résultat net - part du groupe	6,3	-6,3	n.s.
Excédent financier net	25,5	-0,5	n.s.
Carnet de commandes	286,9	266,5	+7,7%

CHIFFRE D'AFFAIRES

En millions d'euros	2024	2023	Variation
VMA	213,2	252,8	-15,7%
MOBIX	91,3	85,3	+7,0%
Eliminations intra segment	-0,2	-0,1	n.s.
Total Multitechnique	304,3	338,0	-10,0%

VMA a réalisé un chiffre d'affaires de 213,2 millions d'euros au 31 décembre 2024, en baisse de 15,7% par rapport à 2023. La baisse d'activité est imputable aux Business Units Building Electro et HVAC, en très grande partie due à la fin du chantier ZIN. A l'inverse, les Business Units Maintenance et Industrial Automation ont dégagé un chiffre d'affaires en nette hausse.

Le chiffre d'affaires de MOBIX progresse de 7% à 91,3 millions d'euros. L'activité en pose de voies et de catenaires a augmenté en 2024. Cependant, le taux d'utilisation du parc de machines demeure encore relativement bas. Les efforts en matière de diversification des activités et du portefeuille de clients commencent à porter leur fruit.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel au 31 décembre 2024 ressort à 10,2 millions d'euros, en progression de 14,5 millions d'euros par rapport à celui du 31 décembre 2023. Les deux divisions sont profitables en 2024.

Le projet ZIN continue de peser sur les résultats de VMA, mais dans une moindre mesure qu'en 2023. Le reste de l'activité dégage une rentabilité très satisfaisante et permet ainsi de largement compenser la perte du projet ZIN.

La marge opérationnelle de MOBIX s'améliore sensiblement par rapport à celle de 2023, en dépit d'une contribution négative du projet LuWa dont le Certificat de Disponibilité du Projet (CDP) a été obtenu au quatrième trimestre 2024.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros	2024	2023	Variation
VMA	171,2	163,2	+4,9%
MOBIX	115,7	103,3	+12,0%
Total Multitechnique	286,9	266,5	+7,7%

Le carnet de commandes s'établit à 286,9 millions, en hausse de 7,7% par rapport au 31 décembre 2023, porté par plusieurs succès commerciaux importants :

- un contrat cadre d'une durée de 4 ans pour le gestionnaire wallon de réseaux, ORES, portant sur la pose de câbles souterrains dans plusieurs provinces wallonnes ;
- l'installation de l'ensemble des techniques spéciales d'un bâtiment industriel neuf destiné à la fabrication de médicaments à Gembloux ;



- un contrat de type ESCO (Energy Service Company) pour 18 bâtiments publics situés dans les communes flamandes de Beerse et Oud Turnhout. VMA, au travers son entité VManager, est en charge de l'engineering, de la rénovation et de la maintenance de ces bâtiments afin d'améliorer substantiellement leur performance énergétique ;
- un contrat cadre de quatre ans pour la STIB portant sur le renouvellement du réseau d'énergie primaire et d'équipements techniques ;
- un contrat cadre pour le renouvellement des voies de chemin de fer en Région bruxelloise ;
- l'installation de l'ensemble des techniques spéciales du futur siège de La Loterie Nationale.

EXCÉDENT FINANCIER NET

L'excédent financier net s'élève à 25,5 millions d'euros au 31 décembre 2024, en hausse de 26 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023. Le cash-flow opérationnel généré en 2024 (23,5 millions d'euros) explique cette évolution positive.

Construction & Rénovation

CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2024	2023	Variation
Chiffre d'affaires	788,5	872,6	-9,6%
Résultat opérationnel (EBIT)	8,3	-0,2	n.s.
Résultat net - part du groupe	10,6	-0,1	n.s.
Excédent financier net	255,8	208,9	+22,5%
Carnet de commandes	1.343,5	983,2	+36,6%

CHIFFRES D'AFFAIRES

En millions d'euros	2024	2023	Variation
Belgique	567,7	622,3	-8,8%
Luxembourg	60,2	91,2	-34,0%
Pologne	159,1	139,7	+13,9%
Autres	2,1	19,7	n.s.
Eliminations intra segment	-0,6	-0,3	n.s.
Total Construction & Rénovation	788,5	872,6	-9,6%

Le chiffre d'affaires s'élève à 788,5 millions d'euros, en baisse de 9,6% par rapport à celui du 31 décembre 2023.

L'activité a été soutenue à Bruxelles dont les plus importants chantiers restent la deuxième phase du projet Park Lane sur le site de Tour & Taxis (350 appartements dont les premières livraisons ont débuté) et le chantier ZIN pour lequel la réception provisoire a été obtenue en janvier 2025. En outre, plusieurs chantiers difficiles de BPC ont été livrés, à la satisfaction du client.

En Wallonie, l'activité s'est contractée de manière assez sensible suite à la combinaison de la livraison de plusieurs projets importants et d'une baisse de la prise de commandes.

A l'inverse, en Flandre, l'activité se maintient à un niveau relativement élevé grâce notamment à la construction d'un immeuble pour l'hôpital universitaire de Gand, de la tour résidentielle O' Sea à Ostende et du bloc 21/24 Nieuw Zuid à Anvers. MBG (filiale de Construction & Rénovation active en Flandre) a également été très active dans le port d'Anvers où ses deux projets pour INEOS avancent rapidement. Par ailleurs, l'activité sur le chantier de l'Oosterweelverbinding monte en puissance. A terme, cela représentera un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 40 à 50 millions d'euros pour CFE.

Au Luxembourg, la baisse du chiffre d'affaires était anticipée, compte tenu des conditions de marché actuelles. L'activité devrait cependant croître en 2025 grâce au démarrage de plusieurs chantiers importants, sans toutefois retrouver, dès cette année, le niveau d'avant la crise immobilière.

En Pologne, une activité soutenue pour BPI Real Estate (sept immeubles en construction dont trois livrés en 2024) et plusieurs chantiers importants en logistique et en retail ont contribué à la hausse du chiffre d'affaires. Ces grands chantiers ayant pour la plupart été réceptionnés au premier semestre 2024, le chiffre d'affaires a été plus faible en seconde partie de l'année.



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel s'établit à 8,3 millions d'euros, soit une hausse de plus de 8,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023. Les principales filiales de Construction & Rénovation ont toutes amélioré leur résultat par rapport à 2023. C'est en particulier le cas pour MBG.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros	2024	2023	Variation
Belgique	1.102,1	712,7	54,6%
Luxembourg	150,5	78,3	92,3%
Pologne	90,9	190,2	-52,2%
Autres	0,0	2,0	n.s.
Total Construction & Rénovation	1.343,5	983,2	36,6%

Le carnet de commandes atteint 1,3 milliard d'euros, soit une hausse de 36,6% par rapport au 31 décembre 2023. Les nouvelles commandes incluent plusieurs grands projets dont l'exécution s'étalera sur plusieurs années.

La situation est contrastée entre les différents pays :

- en Belgique, les commandes additionnelles pour le chantier de l'Oosterweelverbinding à Anvers expliquent en grande partie la hausse du carnet ;
- au Luxembourg, plusieurs succès commerciaux ont été engrangés en décembre 2024 ;
- en Pologne, la prise de commandes a été modeste en raison d'une baisse du nombre de nouveaux dossiers de soumission en logistique, dans l'industrie et dans une moindre mesure, en résidentiel. CFE anticipe dès lors une baisse d'activité en 2025.

Parmi les contrats remportés en 2024, les plus significatifs sont :

- la construction en partenariat d'un centre de conférence de 26.000 m² et un immeuble de bureaux adjacent de 18.000 m² situé dans le quartier européen (projet Realex) ;
- au travers de la société momentanée ROCO dans laquelle le groupe CFE a une participation de 6,6%, deux commandes complémentaires relatives à la partie Nord du projet Oosterweelverbinding à Anvers, à savoir la construction des tunnels sous le canal Albert et leur connexion avec le ring R1. Ces deux commandes représentent un montant d'environ 370 millions d'euros en quote-part CFE. Les travaux vont s'étaler sur une petite dizaine d'années ;
- la construction au Luxembourg d'un ensemble de trois bâtiments résidentiels d'une superficie hors sol de 19.300 m² (projet Rout Lens -îlot 14) ;
- la réalisation du nouveau siège social de SD Worx à Anvers. Cet immeuble sera construit avec une structure innovante hybride bois/béton ;
- la construction d'une école à Deurne pour AG Vespa ;
- la réalisation en partenariat du nouveau siège de PwC au Luxembourg ;
- Deux nouvelles commandes pour Triple Living sur le site du Nieuw Zuid, à Anvers, dont un immeuble en structure bois.

EXCÉDENT FINANCIER NET

L'excédent financier net atteint un niveau historiquement élevé : 255,8 millions d'euros au 31 décembre 2024, en hausse de 46,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023 grâce, en particulier, à l'amélioration sensible du besoin en fonds de roulement.

Investissements & Holding

CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2024	2023	Variation
Chiffre d'affaires hors éliminations inter segments	2,0	2,3	-13,0%
Éliminations inter segments	-38,3	-122,1	n.s.
Chiffre d'affaires y compris éliminations inter segments	-36,3	-119,8	n.s.
Résultat opérationnel (EBIT)	5,1	20,1	-74,7%
Résultat net - part du groupe	-1,0	17,4	-105,5%

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel du segment s'établit à 5,1 millions d'euros par rapport à 20,1 millions d'euros au 31 décembre 2023. Cette évolution s'explique notamment par i) la baisse de la contribution de Green Offshore qui passe de 9,9 millions d'euros en 2023 à 4 millions d'euros en 2024, ii) une allocation moindre des coûts de la holding du fait de la baisse de chiffre d'affaires des filiales et iii) l'absence de résultat non récurrent. Pour rappel, en 2023, CFE avait perçu l'indemnité de résiliation du contrat DBFM des écoles d'Eupen.

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

Les parcs éoliens Rentel et SeaMade, dont Green Offshore détient respectivement 12,5% et 8,75%, ont dû faire face à des conditions météorologiques moins favorables qu'en 2023. En outre, contrairement à 2023, le prix de l'électricité s'est maintenu sensiblement en dessous du prix garanti. La production d'énergie verte combinée des deux parcs a atteint 2,8 Twh en 2024 (y compris curtailment). OTARY, dont Green Offshore est un des huit actionnaires, Eneco et Ocean Winds ont décidé de former un consortium stratégique afin de participer conjointement aux appels d'offres pour les concessions éoliennes offshore de la Zone Princesse Elisabeth, située au large de la côte belge. Un premier appel d'offres a été lancé en octobre 2024 qui porte sur la construction et l'exploitation d'un parc éolien offshore de 700 MW.

Deep C Holding (quote-part CFE : 50%)

Au Vietnam, les ventes de terrains industriels ont été moins élevées qu'en 2023 : 80 hectares par rapport aux 127 hectares de 2023. En quote-part IAI, les ventes baissent de 84 hectares à 54 hectares. Cela s'explique en partie par la promulgation de nouvelles lois en matière de ventes immobilières qui se traduisent par des retards dans la cession des terrains industriels. Il est à souligner que les activités de service ont très bien performé en 2024, affichant une hausse sensible de leur chiffre d'affaires et de leur résultat opérationnel.

Deep C Holding contribue à hauteur de 6,4 millions d'euros au résultat net du segment.

GreenStor (quote-part CFE : 50%)

GreenStor possède une participation de 38% dans BSTOR, une société qui co-développe des parcs de batteries en Belgique. Un premier parc de 10 MW est opérationnel depuis fin 2021. La construction d'un second, d'une capacité de 50 MW, a été lancée. Sa mise en service est prévue pour l'été 2026. Ce projet, situé à La Louvière et dont BSTOR est actionnaire à hauteur de 50%, représente un investissement total de plus de 70 millions d'euros. La construction d'un troisième parc va démarrer prochainement. Celui-ci aura une capacité de 100 MW. D'autres projets sont à l'étude. Le résultat net 2024 de GreenStor s'élève à 0,8 million (0,4 million en quote-part CFE).

ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net s'élève à 227,6 millions d'euros, en progression par rapport au 31 décembre 2023 (201,6 millions d'euros).



1.2. Principaux risques

1.2.1. Général

Le Comité Exécutif est chargé d'organiser un contrôle interne et de gestion des risques adéquat qui est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration est chargé d'examiner la mise en œuvre de ce cadre, en tenant compte des recommandations du Comité d'Audit. Au moins une fois par an, le Comité d'Audit évalue les dispositifs de contrôle interne mis en place par le Comité Exécutif pour s'assurer que les principaux risques ont été correctement identifiés, signalés et gérés.

Les filiales de CFE sont responsables de la gestion de leurs propres risques opérationnels et financiers. Ces risques, qui varient selon le secteur, ne sont pas gérés de manière centralisée au niveau de CFE. Les équipes de direction des filiales concernées rendent compte à leur conseil d'administration respectif de leur gestion des risques.

Ce chapitre décrit en termes généraux d'une part les risques financiers, économiques et ESG auxquels le Groupe est confronté et, d'autre part, les risques opérationnels liés aux différents segments dans lesquels il opère (directement ou indirectement).

Pour identifier et gérer, en particulier, efficacement les risques liés au développement durable, CFE a réalisé une double évaluation de la matérialité ("**DMA**") des risques ESG, c'est à dire des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cette évaluation ainsi que la gestion de ces risques ESG (en fonction notamment des politiques, des objectifs et actions entreprises) sont présentés en détail et en toute transparence, selon les prescriptions du CSRD, dans la Déclaration de Durabilité détaillée à la section [72 à 126]. Pour assurer une compréhension globale de tous les principaux risques, en ce compris les risques ESG, ces derniers sont également décrits succinctement dans le présent chapitre.

1.2.2. Risques financiers, économiques et ESG au niveau du Groupe

Risque de taux

CFE est exposée à l'effet d'une variation des taux d'intérêts sur sa dette financière à taux variable.

Ce risque est partiellement atténué par la mise en place de couvertures de taux d'intérêt de type « Interest Rate Swap » (« **IRS** ») et de CAP. Cependant, la hausse très sensible des taux d'intérêts a, malgré la mise place des couvertures, un impact défavorable sur les états financiers de CFE. Le taux d'intérêt moyen de la dette brute s'élève à 4,22% en 2024 (relativement stable par rapport à 2023).

Risque de liquidité

Le Groupe est exposé au risque de liquidité au titre, notamment :

- des obligations de remboursement de la dette existante ;
- des besoins généraux du Groupe.

Afin de réduire le risque de liquidité, CFE et certaines de ses filiales ont multiplié leurs sources de financement qui sont de quatre ordres :

- des lignes de crédit bilatérales confirmées à moyen terme ;
- des emprunts de type « *project finance* » que certaines Business Units mettent en place pour le financement de certains de leurs projets ;
- des contrats de location-financement (*leasing*) pour plusieurs sièges de filiales et pour certains engins de chantier;
- des billets de trésorerie pour couvrir les besoins de trésorerie à court et moyen terme.

Au 31 décembre 2024, les lignes de crédit confirmées du Groupe s'élèvent à 250 millions d'euros dont 78 millions sont utilisés. En outre, le Groupe dispose de 173,5 millions de trésorerie disponible.

CFE respecte l'ensemble de ses *covenants* financiers.

Risque de change

La majeure partie des activités du Groupe se situe dans la zone Euro limitant ainsi fortement le risque de change.

Les expositions principales se situent en Pologne (fluctuation du zloty polonais («**PLN**») par rapport à l'Euro) et au niveau de Deep C Holding (risque de change par rapport au dollar américain («**USD**») et au dong vietnamien («**VND**»)).

Risque de contrepartie

Le Groupe est exposé au risque de contrepartie en ce qui concerne les contrats avec des clients privés.



Les mesures de gestion de ce risque sont les suivantes :

- l'analyse financière des clients avant la signature des contrats ;
- le monitoring régulier de l'évolution de risque de crédit durant toute la durée du projet ;
- le cas échéant, la mise en place d'avances de démarrage et/ou de sûretés ou de garanties maison-mère pour des clients dont la solidité financière est considérée comme insuffisante.

Risque lié aux changements législatifs et réglementaires

L'instabilité juridique sous toutes ses formes représente un risque important pour le Groupe, au plan législatif, réglementaire, fiscal, mais aussi jurisprudentiel, sans oublier la réglementation européenne.

Le Groupe répond à ce risque par une veille législative continue.

Risque lié à la gestion des talents et aux principes de diversité, équité et inclusion (« DEI »)

La pénurie de talents qualifiés est un défi constant, exacerbée par la concurrence accrue et la mobilité de la main d'œuvre. Les principales mesures de gestion de ce risque sont :

- la formation ;
- l'attractivité du Groupe, et
- la mise en place de stratégies de rétention des talents.

La formation continue est en effet essentielle pour développer les compétences des collaborateurs et les préparer aux défis futurs. Les entités du Groupe doivent investir de manière continue dans des programmes de formation adaptés aux besoins spécifiques du secteur de la construction, tels que les nouvelles technologies et les pratiques durables. De plus, la mise en place de stratégies de rétention efficaces, comme l'amélioration des conditions de travail, la reconnaissance des performances et des opportunités de développement de carrière, sont cruciales pour fidéliser les talents.

Enfin, l'absence de politiques en matière de diversité, équité et inclusion, (« DEI ») robustes peut limiter l'attraction et la rétention des collaborateurs, nuisant à l'innovation et à la productivité. De plus, sans une culture d'inclusion, les risques de discrimination et de harcèlement augmentent, ce qui peut affecter le bien-être des collaborateurs et exposer le Groupe à des litiges. La conformité aux réglementations en matière de non-discrimination est essentielle pour éviter des sanctions légales. Enfin, une culture inclusive renforce l'engagement des collaborateurs et améliore la réputation du Groupe, attirant ainsi des clients et partenaires sensibles à ces valeurs. En intégrant efficacement les principes de DEI, les entités du Groupe peuvent atténuer ces risques et bénéficier d'une main-d'œuvre plus engagée et productive.

Risques environnementaux

De manière générale, les entreprises actives dans le secteur de la construction sont confrontées à plusieurs risques environnementaux majeurs. Pour identifier et gérer ces risques, l'analyse de l'ensemble du cycle de vie (« ACV ») d'un bâtiment ou d'une réalisation d'infrastructure est nécessaire.

Les importantes émissions de CO₂ contribuant au changement climatique, il est nécessaire de prendre des mesures pour réduire l'empreinte carbone des projets. Ces émissions proviennent notamment de la fabrication des matériaux de construction, de la réalisation des projets mais il faut également tenir compte des émissions opérationnelles des bâtiments et infrastructures construits et ce, durant l'ensemble de l'exploitation de ces derniers.

La pollution, notamment due à l'utilisation de matériaux de construction et aux activités de chantier, impacte la qualité de l'air et des sols. Il y a un risque de contamination potentielle des milieux naturels ainsi qu'un risque plus général d'impact sur la biodiversité. La raréfaction des matériaux, exacerbée par la demande croissante et les perturbations des chaînes d'approvisionnement, pose des défis pour la durabilité des ressources.

La gestion des déchets est dès lors cruciale, car les chantiers génèrent une grande quantité de déchets qui doivent être triés et recyclés pour minimiser l'impact environnemental. Enfin, l'utilisation de l'eau est aussi un enjeu important, dans la mesure où les activités de construction consomment de grandes quantités d'eau, et les rejets d'eaux usées peuvent polluer les ressources hydriques. A cet égard, le Groupe s'engage à réduire la pollution et les déchets environnementaux en visant « ZERO incident environnemental ». Pour ce faire, toutes les équipes du Groupe s'engagent à adopter un comportement exemplaire et à suivre rigoureusement les politiques de Qualité, Hygiène, Sécurité, Environnement (« QHSE ») qui sont basées sur les exigences détaillées dans les normes ISO 9001, ISO 45001 et ISO 14001 ainsi que sur la certification VCA.

En particulier, les Business Units du Groupe peuvent être soumises à différents risques liés aux conditions de l'environnement des projets dans lesquels elles interviennent.



Au-delà des aspects économiques, les risques environnementaux s'apprécient aussi en termes d'image et de réputation, l'exploitation pouvant être durablement affectée par leurs conséquences. Dans une perspective à plus long terme, l'évolution de la réglementation liée à la transition écologique peut aussi constituer un facteur de risques.

L'ensemble de ces risques peut donc générer des enjeux humains, techniques, financiers et juridiques.

Les mesures de gestion de ces risques sont :

- l'analyse dès la phase d'appels d'offres de ces risques et l'élaboration de solutions avec les équipes de développement tenant compte le plus en amont possible de ces enjeux ;
- la mise en œuvre de solutions techniques et organisationnelles appropriées pour réduire les risques, étant entendu que la prise en compte de ces risques évolue tout au long de la vie des projets, et
- les coûts de remise en état liés à des événements climatiques majeurs peuvent être partiellement pris en charge par les compagnies d'assurances.

Les enjeux environnementaux relatifs aux activités du Groupe et leurs conséquences potentielles sur l'environnement sont détaillés plus spécifiquement à la section 2 de la Déclaration de Durabilité.

1.2.3. Risques opérationnels au niveau du Groupe

Il y a lieu de distinguer les risques communs aux quatre segments de ceux qui sont propres à chacun des segments.

Risques communs aux quatre segments

Risques liés à l'exécution de projets

La caractéristique principale des métiers du Groupe réside dans l'engagement pris à la remise d'offres, de réaliser un objet unique par nature, pour un prix dont les modalités sont préfixées et ce, dans un délai convenu.

Les risques portent essentiellement sur :

- en phase « amont », c'est-à-dire avant la signature du contrat :
 - la mauvaise évaluation du projet ou du client ;
 - les erreurs de conception, de chiffrage ;
 - les erreurs dans l'appréciation des clauses du contrat ;
 - la surestimation des ressources internes disponibles, et
 - la mauvaise évaluation de la sous-traitance.
- en phase « aval », c'est-à-dire après la signature du contrat :
 - les ressources en personnel et en fournitures insuffisantes ou inadaptées ;
 - les relations difficiles avec le client ;
 - la rencontre d'imprévus ;
 - la pollution ou des accidents environnementaux ;
 - les changements imposés par le client en cours de chantier ;
 - la mauvaise gestion contractuelle ;
 - les variations des coûts des matériaux et fournitures ;
 - la rupture de la chaîne d'approvisionnement et la pénurie de matières premières et de main-d'œuvre ;
 - la défaillance des partenaires (co-traitants, fournisseurs, sous-traitants) ou des clients ;
 - les difficultés organisationnelles, techniques, contractuelles, administratives et réglementaires dans la réalisation de l'objet du contrat, pouvant impacter les délais, les coûts, la trésorerie, la qualité et la réputation du Groupe, et
 - la contestation de la facturation et du décompte final par le client.

Les mesures de gestion des risques précités sont :

- en « amont » :
 - l'analyse préalable ;
 - la négociation avec le client afin de tendre à un partage équilibré des risques ;
 - le passage en Comité d'Engagement en amont des remises d'offre pour les projets dépassant un certain seuil ;
 - l'évaluation du bon dimensionnement des équipes responsables, et
 - la prise en compte des retours d'expérience dans la phase d'études.



- en « aval » :
 - l'organisation de la préparation des chantiers ;
 - la mise en place de systèmes de gestion spécifiques et adaptés au métier ;
 - l'application de formules de révision de prix ou la prise en compte en amont de l'impact des variations des coûts non couverts par les formules ;
 - le transfert du risque aux sous-traitants et aux fournisseurs ;
 - le choix préalable de solutions techniques ou d'équipements ;
 - le dialogue avec le client et le maître d'ouvrage ;
 - la rédaction de clauses contractuelles stipulant des engagements réciproques ;
 - la mise en place de garanties de paiement, et
 - la mise en place de polices d'assurance.

Risques liés à l'inflation

L'inflation se maintient à un niveau relativement élevé, tant en Belgique qu'en Pologne mais a largement reflué par rapport à son pic de 2022-2023.

Le risque lié à l'inflation est atténué par :

- l'insertion de clauses de révision de prix dans les contrats, et
- la conclusion de contrats à prix forfaitaires avec certains sous-traitants et/ou fournisseurs.

Risques liés à la conjoncture

Les quatre segments du Groupe sont, par nature, soumis à des fluctuations cycliques fortes. Il convient cependant de nuancer ce constat par segment, les facteurs clés pouvant différer pour chacun de ceux-ci.

Ainsi, les activités de construction ou de développement immobilier pour leur composante bureaux suivent le cycle conjoncturel classique, tandis que l'activité de logements privés dépend plus directement de la conjoncture, de la confiance des ménages et du niveau des taux d'intérêts.

Les mesures de gestion du risque prises à cet égard par le Groupe sont :

- la diversification des activités du Groupe ;
- le contrôle des prises de commandes en amont par le biais de la procédure de « *selective bidding* », et
- le suivi de l'évolution du carnet de commandes et de la performance des projets.

Risques juridiques

L'activité des segments repose sur des contrats soumis à un environnement réglementaire complexe lié au lieu d'exécution des prestations et aux domaines d'activité concernés. Des différends peuvent survenir lors de l'exécution des contrats résultant notamment d'une différence d'appréciation des éléments nouveaux en cours d'exécution, d'un changement dans la gouvernance du donneur d'ordre, d'une nouvelle jurisprudence ou encore d'une mauvaise interprétation des clauses contractuelles.

Une information sur les principaux litiges et arbitrages dans lesquels le Groupe est impliqué est fournie en note 29 (Litiges) de l'Annexe aux comptes consolidés. Ces litiges font l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes et, si nécessaire, des provisions sont constituées pour couvrir les risques estimés.

Les mesures de gestion du risque portent principalement sur l'insertion de clauses contractuelles permettant de :

- répercuter au client les coûts et/ou délais supplémentaires résultant de modifications effectuées à sa demande après la signature du contrat ;
- arrêter le chantier en cas de non-paiement ;
- exclure les dommages indirects ;
- exclure ou limiter sa responsabilité en matière de pollution existante ;
- limiter sa responsabilité contractuelle sur l'ensemble du projet à une part raisonnable du montant du contrat ;
- plafonner les pénalités de retard et de performance à un pourcentage acceptable du montant du contrat ;
- prévoir un ajustement des dispositions contractuelles (prix, délai) en cas de modification législative, fiscale ou réglementaire ;
- insérer une clause de force majeure (risque politique, décision unilatérale du client ou du concédant, bouleversement économique, intempéries) ou de résiliation anticipée du projet, et
- veiller à l'activation des couvertures d'assurance.



Conformité législative et réglementaire

Compte tenu de la diversité de leurs activités et de leurs implantations géographiques, les différentes Business Units du Groupe sont soumises à un environnement législatif et réglementaire spécifique, variant selon le lieu d'exécution des prestations et les métiers concernés.

Celles-ci doivent notamment respecter les règles relatives :

- aux modalités de passation et d'exécution des contrats et marchés de droit public ou privé ;
- au droit de la construction, notamment les règles techniques régissant les prestations de services, de fournitures et de travaux applicables, et
- au droit de l'environnement, droit économique, droit du travail, droit social ou encore droit de la concurrence.

La capacité du Groupe à s'adapter aux nouvelles réglementations et la veille normative qu'il effectue lui permettent un contrôle significatif des risques législatifs et réglementaires.

Risques liés à la sécurité informatique

A l'ère du numérique et du télétravail, les risques informatiques sont de plus en plus des menaces susceptibles de ralentir l'activité des Business Units ou de porter atteinte à leurs ressources et à leurs données les plus précieuses.

Les risques informatiques les plus importants sont les virus et malwares, les e-mails frauduleux, le piratage (cyberattaques), la perte d'informations confidentielles, l'erreur de manipulation, le risque physique de perte ou vol ou encore la malversation.

Les mesures de gestion du risque que CFE a mis en place peuvent être résumées comme suit :

- l'installation d'un logiciel antivirus professionnel sur tous les postes de travail et serveurs, avec des mises à jour régulières ;
- l'installation de systèmes additionnels d'authentification pour les utilisateurs techniques (*administrators*) ;
- l'implémentation de contrôles de gestion d'identité privilégiés (« **PIM** ») afin de n'accorder des actions spécifiques à haut niveau de privilèges qu'aux utilisateurs informatiques standards pour une durée limitée et après approbation d'un expert central de haut niveau ;
- l'installation de solutions de sécurisation des solutions cloud (SaaS) utilisées par CFE et pour sécuriser l'utilisation d'internet ;
- l'utilisation de tunnels sécurisés (« **VPN** ») pour connecter les utilisateurs travaillant à distance ;
- la suppression de l'accès public aux applications critiques via internet sans « VPN » ;
- l'implémentation, à intervalles réguliers, de sessions de formation et de sensibilisation à la cybersécurité pour l'ensemble du personnel en mettant en lumière les moyens de se préserver d'une attaque de cybersécurité (phishing, vol de données, ...);
- l'ajout à Outlook d'un service professionnel pour rapporter et analyser des e-mails « phishing » ;
- l'implémentation d'une solution de protection du courrier électronique qui analyse tous les courriels entrants et bloque les tentatives d'hameçonnage et les logiciels malveillants connus avant qu'ils n'atteignent les boîtes de réception des collaborateurs de CFE;
- la mise en place d'une stratégie de mots de passe complexes et d'authentification multi-facteur bien configurée et à jour ;
- l'appel à des prestataires externes pour analyser les systèmes et alerter sur des anomalies indiquant un incident de sécurité potentiel;
- l'appel aux *Chief Information Security Officer* pour réaliser des audits sur l'implémentation de nos politiques de sécurité ;
- la commande d'un exercice de *red teaming* mené par un hacker éthique sur certaines des entités du Groupe afin de vérifier l'efficacité des systèmes de protection de sécurité et leur mise en œuvre effective ;
- la restriction des accès aux dossiers confidentiels et sensibles en fonction des profils d'utilisateurs : à cet égard, un partitionnement des dossiers et ressources est réalisé par service, avec authentification ;
- la mise en place d'un système de sauvegarde performant (backup) ;
- la mise en place de formations à l'utilisation des applications et logiciels ;
- la vérification systématique de chaque demande de nouvelle application à l'aide d'une liste de contrôle de sécurité afin de s'assurer de sa conformité « by design » avec les politiques de sécurité du Groupe ou l'octroi de conseils sur leur mise en œuvre, et
- l'évaluation annuelle par le partenaire informatique du Groupe à l'aide d'un questionnaire de maturité concernant ses pratiques en matière de sécurité informatique et de continuité des activités.

L'exercice 2024 s'est caractérisé par de nombreuses interventions des équipes informatiques dédiées, sans conséquences notables pour les Business Units concernées.



Risques opérationnels propres aux segments Construction & Rénovation et Multitechnique

Risques liés à la solvabilité du client

Ces deux segments sont exposés au risque d'insolvabilité de ses clients.

Les mesures de gestion du risque à cet égard sont :

- vérifier, lors de la remise d'offres, la solvabilité des clients ;
- suivre de manière régulière l'encours des clients et adapter, si nécessaire, la position de la Business Unit concernée vis-à-vis du client, et
- pour des clients présentant un risque de solvabilité non négligeable, exiger des avances au démarrage et/ou des garanties bancaires de paiement avant le démarrage du chantier.

Risques liés à l'encadrement et la main-d'œuvre

L'enjeu de l'attraction et de la rétention des talents est essentiel dans un groupe où l'activité des chantiers évolue très vite et où la spécialisation des métiers et des expertises donne un avantage concurrentiel dans les réponses aux appels d'offres.

Les activités de la Construction & Rénovation ainsi que du segment Multitechnique souffrent de façon chronique d'un manque de personnel d'encadrement et de main-d'œuvre qualifiée. La bonne réalisation des projets, tant au niveau de la phase d'étude que celle de la préparation et de l'exécution, est dépendante à la fois du niveau de qualification et de compétence du personnel ainsi que de sa disponibilité sur le marché de l'emploi.

Les mesures de gestion du risque prises à cet égard par le Groupe sont :

- l'accroissement des compétences des collaborateurs du Groupe selon un cycle de développement du capital humain ;
- la mise en place d'un programme de formation pour chaque collaborateur ;
- le développement de programmes favorisant la mobilité interne, et
- la mise en place de partenariats locaux avec des acteurs économiques, sociaux, institutionnels ou académiques.

Risques contractuels liés aux partenariats public-privé

Les risques juridiques et contractuels sont encore plus accrus dans un contrat de partenariat public-privé (sous la forme p.ex. les contrats Design, Build, Finance and Maintain (« **DBFM** »)), les contrats de concession, les contrats de performance énergétique de type ESCO, ...), dont la durée peut varier de quelques années à plusieurs décennies. Les risques sont évalués avant la soumission durant la phase d'études, généralement d'une durée beaucoup plus longue que dans un contrat de construction classique. Les principaux risques liés à l'exploitation d'ouvrages concédés portent sur la tenue de la viabilité de l'ouvrage au regard des objectifs d'entretien, de performance énergétique et de réparation définis dans le contrat de concession. Pour tout immeuble ou infrastructure exploité en vertu d'un contrat de partenariat public-privé, le coût de renouvellement des équipements et le coût d'entretien des ouvrages doivent être provisionnés sur la base d'un plan prévisionnel de gros entretien.

Les mesures de gestion de ces risques peuvent se résumer comme suit :

- le passage en Comité d'Engagement en amont des remises d'offres ;
- le montage de l'opération en société de projet, accompagné d'un financement majoritairement assuré par un endettement sans recours ou à recours limité contre les actionnaires ;
- l'implication des prêteurs en amont des projets, et
- le recours à des conseils extérieurs.

Risques liés au droit social et au droit du travail

Les risques sociaux auxquels les segments Construction & Rénovation ainsi que Multitechnique sont confrontés se situent dans le contexte de la chaîne de sous-traitance transfrontalière principalement dans le secteur de la construction.

Les principaux risques identifiés pour les chantiers en Belgique sont la requalification des contrats de sous-traitance de premier rang, l'occupation et l'absence de déclaration checkin@work.

Tout manquement au droit social est susceptible de constituer un risque tant juridique que réputationnel.

Les mesures de gestion des risques suivantes sont dès lors mises en place :

- la mise en place de politiques en matière de sous-traitance ;
- la mise en place de formations applicables à l'ensemble des Business Units ;
- la réalisation d'audits sociaux de la sous-traitance sur chantier avec une attention particulière au respect des obligations sociales, et
- l'analyse semestrielle des risques sociaux et l'établissement de plans d'actions.



La Business Unit BPC Group a été citée à plusieurs reprises ces dernières années devant les Cours et Tribunaux pour des dossiers visés par ces matières, pour de présumées violations du droit social qui auraient été commises par des sous-traitants. Les trois premiers litiges ayant été diligentés par l'Auditorat du travail et impliquant la Business Unit de BPC ont tous donné lieu à des décisions favorables devant la Cour d'appel de Bruxelles, aujourd'hui définitives. Le dernier dossier sur des questions pénales sociales, introduit par l'auditorat à l'encontre d'une société momentanée composée de BPC et d'un partenaire pour le chantier «Jardins de la Chasse», a fait l'objet d'un jugement favorable en première instance du 17 décembre 2024. L'Auditorat du travail a toutefois interjeté appel de cette décision le 16 janvier 2025.

Risques liés à la sécurité des personnes

Les projets et les opérations, souvent complexes, réalisés par les Business Units opérationnelles du Groupe sont soumis à des dangers pouvant entraîner une détérioration des conditions d'hygiène, de sécurité, de santé et de qualité de vie au travail des salariés et des entreprises sous-traitantes.

En cas d'accident ou de presque-accident, l'activité de la Business Unit concernée peut être fortement affectée, et la reprise de cette activité est conditionnée à la mise en œuvre de mesures correctives appropriées.

Afin de réduire les risques pour la sécurité des personnes, le Groupe a renforcé son engagement en matière de sécurité avec le lancement en 2023 d'une nouvelle politique de sécurité « GO FOR ZERO ». Cette politique a notamment pour objectif que tous les ouvriers, employés, partenaires, sous-traitants, visiteurs et clients rentrent chez eux après le travail sans blessures, quelles que soient les enjeux opérationnels et commerciaux.

CFE souhaite tendre vers le « ZERO accident de travail ». Pour ce faire, chaque collaborateur met en œuvre les valeurs de la vigilance partagée en s'assurant de sa propre sécurité mais aussi de celles des personnes travaillant à ses côtés. Chaque collaborateur a, en outre, la possibilité de dire STOP s'il estime qu'un travail à exécuter peut lui faire courir un risque.

Enfin, CFE met en œuvre les mesures de gestion des risques suivantes :

- la mise en place de visites de sécurité effectuées par les dirigeants du Groupe et des Business Units du segment Construction & Rénovation sur les chantiers dans le but de promouvoir la sécurité et le bien-être sur le lieu de travail et favoriser la culture de la sécurité, le comportement exemplaire visible, l'identification des risques et l'amélioration de la communication entre les travailleurs toutes fonctions confondues ;
- une sensibilisation à l'ordre et la propreté ;
- l'analyse préalable des risques encourus le plus en amont possible des projets et au plus tard lors du démarrage des opérations ;
- la fourniture d'équipements de protection individuelle adaptés ;
- la mise en place d'équipements de protection collective adaptés par des procédures de prévention et des modes opératoires issus de l'évaluation des risques (balisages, garde-corps, escaliers, etc.) ;
- la réalisation d'audits internes et externes pour évaluer les procédures liées aux chantiers impactant le bien-être au travail ;
- la mise en place de partenariats avec des organismes extérieurs ;
- l'organisation de formations et d'évènements de sensibilisation innovants, tels que des formations par le biais de la réalité virtuelle permettant d'être au plus près des besoins du Groupe ;
- l'inscription de clauses dédiées à la sécurité dans les contrats avec les sous-traitants, et
- le respect des mesures environnementales et sanitaires mises en place par les autorités locales.

Risques opérationnels propres au segment Promotion Immobilière

Risques liés à l'environnement économique

Actuellement, les projets sont situés exclusivement en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne.

Une modification des principaux indicateurs macroéconomiques, de l'environnement géopolitique ou, plus généralement, du cycle économique peuvent influencer la confiance des ménages, des investisseurs et des entités privées et publiques et pourraient entraîner (i) une baisse de la demande de logements et de commerces ainsi que d'autres catégories d'actifs immobiliers, (ii) des prix de vente et un rendement inférieurs sur lesquels ce prix de vente peut être calculé et (iii) un risque plus élevé de défaillance des prestataires de services, des entrepreneurs en construction et d'autres parties prenantes.

Une variation des taux d'intérêt peut affecter la capacité des ménages et des investisseurs à acquérir des actifs immobiliers résidentiels et, par conséquent, réduire la demande pour une telle classe d'actifs.

Sur le marché des bureaux, une variation des taux d'intérêt à long terme peut également affecter le rendement utilisé pour calculer le prix de l'immobilier de bureaux. Une telle variation peut ainsi avoir un impact significatif sur la capacité du segment à vendre des immeubles résidentiels ou de bureaux.



Certains facteurs permettent toutefois d'atténuer ces risques :

- en raison de la pénurie de terrains bien situés, l'offre et la demande exercent en principe une pression croissante ;
- la diversification sectorielle des clients ;
- la valeur des biens immobiliers est principalement déterminée par la valeur commerciale de l'emplacement du bien, et
- les investissements sont concentrés dans les sous-régions à fort pouvoir d'achat.

Risques liés à la suppression du taux réduit de 6% de TVA pour les ventes (sur plan) de logements après travaux de démolition-reconstruction en Belgique

A compter du 30 juin 2025, le taux réduit de 6% TVA ne s'appliquera plus pour les ventes (sur plan) de logements après des travaux de démolition-reconstruction. Cette réforme a un impact sur les activités de BPI Real Estate Belgium dans la mesure où ce taux réduit stimulait économiquement le secteur du développement immobilier et les ventes.

L'Union Professionnelle du Secteur de l'Immobilier (« **UPS**I »), associée à plusieurs promoteurs immobiliers dont BPI Real Estate Belgium, a introduit un recours en annulation auprès de la Cour Constitutionnelle contre les dispositions limitant le régime favorable de 6% TVA pour la livraison (ventes) de biens immobiliers. La Cour Constitutionnelle a rejeté ce recours en annulation par une décision du 20 février 2025. Cependant, le nouveau Gouvernement fédéral a entretemps annoncé que le régime favorable de 6% TVA pour la livraison (ventes) de biens immobiliers allait être prolongé. Les modalités précises de cette prolongation ne sont pas encore connues à la date du présent rapport.

Risques liés à l'acquisition de biens immobiliers

Avant d'acquérir un foncier, les Business Units du segment de la Promotion Immobilière étudient la faisabilité financière, technique et urbanistique du projet immobilier. Ces études de faisabilité impliquent des experts ou consultants extérieurs et reposent sur des hypothèses concernant les conditions économiques, de marché et autres (y compris les estimations relatives aux prix de vente potentiels). Nonobstant l'approche diligente des Business Units concernées, il est possible qu'elles ne prennent pas en compte ou n'aient pas connaissance de tous les facteurs pertinents pour prendre une décision éclairée.

Afin de réduire ce risque, les mesures suivantes sont prises :

- la revue systématique préalable de toute acquisition immobilière par le Comité d'Investissement de CFE, et
- l'insertion de conditions suspensives dans les contrats d'achat de terrain.

Risques liés au développement de biens immobiliers

Tous les projets sont soumis à l'octroi de permis d'urbanisme, de construction et d'environnement. La réalisation de tout projet peut, par conséquent, être affectée par (i) l'incapacité d'obtenir, maintenir ou renouveler les permis nécessaires ou (ii) tout retard dans l'obtention, le maintien ou le renouvellement de ces permis ainsi que (iii) l'incapacité des Business Units concernées à se conformer aux conditions de ces permis. Force est d'ailleurs de constater que les recours introduits à l'encontre des permis pour des nouveaux projets se multiplient et ce d'autant plus en région Bruxelloise.

En outre, les modifications apportées par les autorités compétentes à l'environnement juridique et aux processus administratifs entourant le dépôt, la délivrance ou la validité de tels permis peuvent avoir un impact négatif sur le résultat financier d'un projet.

Les mesures de gestion suivantes sont dès lors mises en œuvre :

- les dirigeants et collaborateurs disposent des connaissances nécessaires relatives au droit de l'urbanisme et des permis ;
- l'appel aux services de consultants externes spécialisés en droit de l'urbanisme de la région concernée ;
- l'examen préalable des permis d'urbanisme lors de la promotion d'immeubles,
- la mise en place de polices d'assurance pour couvrir le risque de retrait ou d'annulation des permis, et
- l'évaluation permanente des modifications apportées aux permis et autorisation urbanistiques, et le respect de celles-ci, ainsi que l'anticipation des modifications éventuelles.

Par ailleurs, la livraison des projets peut être retardée ou remise en cause en raison de divers facteurs, tels que les conditions météorologiques, les accidents de chantier, les catastrophes naturelles, les conflits de travail, les pénuries d'équipements ou de matériaux de construction, les accidents ou autres difficultés imprévues. Les Business Units du segment de la Promotion Immobilière peuvent en outre encourir des coûts supplémentaires et pénalités liés à la construction et au développement de leurs projets qui dépassent les estimations et délais d'exécution initiaux.

Pour atténuer ces risques, les mesures suivantes sont mises en place :

- le transfert des risques liés à la construction vers les sous-traitants ;
- la conclusion quasi-systématique de la construction des projets aux filiales de CFE, et
- la mise en place de couvertures d'assurance appropriées.



Risques de liquidité et de financement

Le développement des projets nécessite des investissements importants qui sont principalement financés par des fonds propres et des sources de financement externes.

Il n'est pas exclu, bien qu'improbable, que BPI Belgique, BPI Luxembourg ou BPI Pologne ne soient pas en mesure de renouveler les accords de financement existants ou soient incapables d'attirer de nouveaux financements à des conditions commercialement souhaitables.

Afin d'atténuer ces risques, les mesures de gestion suivantes sont mises en place :

- la diversification des sources de financement ;
- l'augmentation des lignes de crédit confirmées ;
- l'utilisation d'un programme de billets de trésorerie et de billets à ordre à moyen terme, et
- la mise en place de plusieurs nouveaux financements de projet tant en Belgique qu'au Luxembourg et en Pologne à des conditions similaires à celles qui prévalaient avant la crise sanitaire.

Au 31 décembre 2024, BPI Belgique et sa filiale BPI Luxembourg disposent ensemble de 60 millions d'euros de lignes de crédit bilatérales confirmées dont 3 millions d'euros sont utilisées par BPI Luxembourg.

Risques liés aux sociétés de projet

Pour réaliser certaines de ses opérations immobilières, BPI Belgique, BPI Luxembourg et/ou BPI Pologne participent à des sociétés de projet (« **Special Purpose Vehicles** » ou « **SPV** ») qui consentent des sûretés à l'appui de leur crédit. Le risque en cas de défaillance de ce type de sociétés et d'exercice des sûretés, est que le produit de l'exercice de celles-ci ne permette pas de rembourser en tout ou en partie le montant des fonds propres ou assimilés mis à disposition pour conforter la mise en place des crédits.

Les Business Units concernées veillent dès lors à prendre des mesures et facteurs d'atténuation du risque, tels que :

- le partage du risque avec des partenaires ;
- le financement par un endettement sans recours ou à recours limité contre les actionnaires ;
- porter une attention particulière à la phase de préparation et aux relations avec les parties prenantes, et
- le monitoring de la commercialisation et du rythme de ventes.

Risques liés à la capacité de vendre les projets

L'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives des Business Units actives dans la Promotion Immobilière sont presque exclusivement dépendants de la vente de ses projets.

Les investissements dans des biens immobiliers pour lesquels les autorisations de bâtir n'ont pas encore été obtenues sont relativement peu liquides. Les Business Units concernées peuvent ne pas trouver d'acheteur approprié pour ce type d'actif en cas de besoin de liquidités. Elles peuvent, en outre, être obligées, en raison des conditions du marché, de céder ses projets à des prix moins élevés que prévu.

L'incapacité du segment à générer des flux de trésorerie positifs issus de la vente de projets peut avoir un impact négatif sur sa capacité à rembourser ses dettes.

Pour atténuer ce risque, les mesures et facteurs suivants jouent :

- la réalisation d'une étude de marché minutieuse avant tout investissement et au cours de son développement ;
- l'insertion de conditions suspensives dans les contrats d'achat de terrain ;
- la limitation des opérations « à blanc », seuil de pré-commercialisation minimal requis ;
- l'élasticité de la demande sur le marché résidentiel, et
- l'adoption d'une stratégie de financement conservatrice et prudente, caractérisée par une diversification des sources de financement et un large groupe de partenaires bancaires.

Risques liés à la concentration du portefeuille

Une grande majorité des projets du segment sont des projets résidentiels. En conséquence, tout ralentissement ou changement de réglementation ou tout changement de marché affectant le marché résidentiel pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats et les opérations du segment.

Ainsi, BPI Luxembourg a été particulièrement affecté au cours de l'exercice 2023 par un ralentissement du marché et le marché n'a que très timidement repris en 2024.



Le Groupe veille dès lors à prendre les mesures de gestion du risque suivantes :

- la diversification du portefeuille et des projets, tant en Belgique qu'en Pologne et au Luxembourg, et
- l'anticipation maximale de tout changement législatif susceptible d'impacter les projets en prévoyant un ajustement des dispositions contractuelles (prix, délai) en cas de modification législative, fiscale ou réglementaire.

Risques liés aux parties prenantes

Le segment de la Promotion Immobilière entretient des relations contractuelles avec plusieurs parties, telles que des partenaires, des investisseurs, des locataires, des entrepreneurs, des institutions financières et des architectes. Ces parties prenantes peuvent subir des perturbations dans leurs opérations ou être exposées à des difficultés financières qui pourraient entraîner un retard ou une incapacité globale à respecter leurs obligations contractuelles.

Les Business Units du segment Promotion Immobilière veillent dès lors à mettre en place les mesures suivantes :

- le renforcement des contrôles pour l'attribution et le suivi des travaux ;
- l'insertion de garanties dans les accords contractuels, avec une préférence pour les garanties bancaires à première demande ;
- l'examen préalable et suivi permanent de la solvabilité des parties prenantes ; et
- la mise en place de couvertures d'assurances appropriées.

Risques propres au segment Investissements & Holding

DEEP C HOLDING (CONCESSIONS PORTUAIRES AU VIETNAM)

Risque géopolitique

La situation politique au Vietnam est stable depuis de très nombreuses années. Toutefois, même si hautement improbable, le risque politique ne peut jamais être complètement exclu.

Ainsi, sous réserve de la surveillance de l'évolution de la situation politique du pays, aucune autre mesure particulière de gestion de ce risque n'est actuellement mis en place.

Risque de liquidité et de financement

Le développement des projets nécessite des investissements importants.

Deep C Holding pourrait encourir un risque de liquidité au titre, notamment :

- des obligations de remboursement de la dette existante, et
- des besoins généraux.

Deep C Holding a dès lors mis en place des financements 'corporate' au niveau de sa filiale Infra Asia Investment HK ainsi que des financements locaux au Vietnam pour financer à la fois des actifs immobilisés, tels que des entrepôts ou des infrastructures mis en location mais aussi les besoins en fonds de roulement des différentes zones industrielles.

Green Offshore (participations minoritaires dans les parcs éoliens off-shore belges Rentel et SeaMade)

Étant donné que (i) les deux parcs sont construits, financés et pleinement opérationnels et (ii) qu'un prix minimum pour l'électricité produite est garanti par un mécanisme de certificats verts, les risques résiduels importants sont :

- les dépassements du budget de maintenance, et
- la production d'électricité verte qui dépend des conditions météorologiques et du taux de disponibilité des éoliennes.

1.3. Evènements majeurs après la clôture de l'exercice

Aucun changement significatif de la situation financière et commerciale du Groupe n'est survenu depuis le 31 décembre 2024.

1.4. Recherche et développement

Le Groupe a poursuivi en 2024 différents projets innovants. L'un de ces projets concerne le « kitting » que la Business Unit BPC Group a expérimenté avec succès sur ses chantiers Erasme I et Tervuren Square. Cet outil de logistique intelligente vise plus particulièrement la livraison de marchandises dans un centre de consolidation, la re-palettisation ad hoc et la livraison par phase adaptée au LEAN, directement à pied d'œuvre sur la zone de travail concernée.

La transition numérique du Groupe s'est par ailleurs accélérée en 2024 en intensifiant ses efforts en matière de développement d'outils basés sur l'intelligence artificielle. Ces avancées s'inscrivent dans la volonté du Groupe de moderniser son approche du bâtiment et de proposer à ses clients des solutions plus sûres, durables et performantes.



A titre d'exemple, le Groupe a travaillé sur un projet basé sur l'intelligence artificielle, dénommé le « *AI-Generated Income Forecasting for Construction Sites* ». Initialement, ce projet visait à exploiter les données historiques des flux de trésorerie des chantiers du segment Construction & Rénovation pour créer des scripts appliquant la régression polynomiale à différents degrés afin d'optimiser les prévisions de flux de trésorerie. L'intelligence artificielle serait utilisée pour adapter ces scripts de manière dynamique en tenant compte des secteurs de projet (résidentiel, logistique, industriel, etc.), de la hauteur des bâtiments et des méthodes de fondation. Par ailleurs, les équipes ont exploré en 2024 des applications potentielles, considérant que le développement professionnel futur pourrait bénéficier de l'intégration des systèmes ERP, les données étant un facteur clef.

Enfin, CFE Polska a actualisé son modèle de conception paramétrique qui génère en quelques clics un modèle 3D, une évaluation de l'empreinte carbone et une estimation budgétaire pour les projets logistiques ou industriels. Cet outil permet de comprendre l'impact des différents paramètres sur les budgets et l'empreinte carbone des projets, ce qui permet au Groupe de proposer des bâtiments plus optimaux à ses clients.

1.5. Instruments financiers

Le Groupe a mis en place un système de limites de placement pour gérer son risque de contrepartie. Ce système affecte des lignes de risque maximum par contreparties définies en fonction de leur notation de crédit, telles que publiées par Standard & Poor's et Moody's. Ces limites sont régulièrement suivies et mises à jour.

1.6. Prévisions 2025

Les perspectives à moyen et long terme sont positives pour CFE grâce à son positionnement sur les marchés en croissance que sont la rénovation et l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant, le développement des infrastructures liées à la transition énergétique et à la mobilité durable ainsi que la transformation digitale de l'industrie.

La conjoncture immobilière reste néanmoins perturbée à court terme tant pour le marché résidentiel que pour celui des bureaux. BPI Real Estate devrait dégager un résultat positif en 2025 mais dont l'ampleur dépendra de la vigueur et de la vitesse de la reprise du marché immobilier tant en Belgique qu'au Luxembourg.

VMA table sur une activité stable pour 2025 combinée à la poursuite de l'amélioration de sa marge opérationnelle.

Chez MOBIX, le bénéfice de la diversification de ses activités va s'amplifier en 2025.

Les filiales de Construction & Rénovation anticipent une baisse de leur chiffre d'affaires en 2025 compte tenu d'un environnement économique incertain. La priorité sera mise sur la sélectivité dans la prise d'affaires et sur l'amélioration des performances opérationnelles.

CFE table globalement en 2025 sur une contraction modérée de son chiffre d'affaires et sur un résultat net proche de celui de 2024.



III. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

1. Code de référence

En matière de gouvernance d'entreprise, la présente déclaration contient les informations requises par le Code des sociétés et des associations (le « CSA ») ainsi que par le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (le « Code 2020 »).

CFE a adopté le Code 2020 comme code de référence et applique ses recommandations en suivant le principe du « comply or explain ».

La Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société ainsi que le Dealing Code sont consultables sur le site internet de la Société www.cfe.be.

La présente Déclaration de Gouvernance d'Entreprise décrit la composition et le mode de fonctionnement du Conseil d'Administration de CFE et de ses Comités. Elle commente l'application pratique des règles de gouvernance de CFE pendant l'exercice social clôturé au 31 décembre 2024. Elle précise, en outre, les dispositions du Code 2020 auxquelles la Société déroge et explique ces dérogations. Elle comprend aussi la politique de rémunération et le rapport de rémunération. Elle reflète, enfin, les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

2. Le Conseil d'Administration et ses Comités

2.1. Conseil d'Administration

La Société a opté pour une structure moniste. Par conséquent, le Conseil d'Administration est responsable de la conduite générale des affaires de la Société et doit rendre compte de sa gestion conformément aux articles 7:93 et 7:94 du CSA.

Le Conseil d'Administration décide de l'orientation des activités de la Société, il détermine la stratégie et les politiques clés de la Société, il examine et approuve les opérations significatives y afférentes, il veille à leur mise en œuvre et définit toute mesure nécessaire à la réalisation de sa politique. Il décide du niveau de risques que la Société accepte de prendre.

En particulier, le Conseil d'Administration :

- approuve le cadre général du contrôle interne et de gestion des risques et en contrôle la mise en œuvre ;
- prend toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité des états financiers ;
- supervise les performances du commissaire ;
- examine les performances du CEO et du Comité Exécutif ;
- veille au bon fonctionnement et à l'efficacité des Comités spécialisés au sein du Conseil d'Administration.

2.1.1. Membres du Conseil d'Administration au 31 décembre 2024



LUC BERTRAND	
Qualité	Administrateur non-exécutif – Président (depuis février 2016)
Comités	Président du Comité de Nomination et de Rémunération depuis mai 2021
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1951
Première nomination en qualité d'Administrateur	décembre 2013
Échéance du mandat actuel	AGO de 2025
Formation et expérience	<p>Luc Bertrand a obtenu en 1974 le diplôme d'ingénieur commercial (KU Leuven). Il a commencé sa carrière chez Bankers Trust, où il exerçait la fonction de Vice-Président et Regional Sales Manager, Northern Europe. Il a été nommé administrateur d'Ackermans & van Haaren en 1985 et était président du Comité exécutif jusqu'en 2016.</p> <p>Il est président du Conseil d'Administration d'Ackermans & van Haaren, DEME, SIPEF et JM Finn et administrateur de Delen Private Bank, Bank Van Breda (jusqu'au 4 mai 2023) et de Verdant Bioscience.</p> <p>Luc Bertrand possède une grande expertise en matière de gouvernance d'entreprise. Ayant siégé dans plusieurs comités d'audit et de risques, il connaît bien la gestion des risques et les systèmes de contrôle interne. En outre, il a été membre fondateur de Guberna, un institut belge visant à stimuler la bonne gouvernance, longtemps président de son conseil puis président de son « Board of Trustees ». Il est également président de l'Institut de Duve et de Middelheim Promotors, membre de plusieurs autres conseils d'administration d'associations sans but lucratif et d'institutions publiques, telles que le Musée Mayer van den Bergh et Europalia.</p>



PIET DEJONGHE	
Qualité	Administrateur non-exécutif
Comités	Membre du Comité d'Audit depuis juin 2022
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1966
Première nomination en qualité d'Administrateur	décembre 2013
Échéance du mandat actuel	AGO de 2025
Formation et expérience	Piet Dejonghe a obtenu, après sa licence en droit (KU Leuven, 1989), un diplômé post-universitaire en gestion à la KU Leuven (1990) et un MBA à l'INSEAD (1993). Il est co-CEO d'Ackermans & van Haaren. Avant de les rejoindre en 1995, il était avocat attaché au cabinet A&O Shearman et actif comme consultant auprès de BCG. En tant que membre de l'équipe d'investissement d'Ackermans & Van Haaren, Piet Dejonghe participe à une formation continue pour identifier les risques et les opportunités ESG et se tient informé de la réglementation ESG. Piet Dejonghe est également membre du comité de pilotage ESG d'Ackermans & Van Haaren, où il surveille et conseille les priorités et les progrès stratégiques d'Ackermans & Van Haaren en matière d'ESG.



KOEN JANSSEN	
Qualité	Administrateur non-exécutif
Comités	/
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1970
Première nomination en qualité d'Administrateur	décembre 2013
Échéance du mandat actuel	AGO de 2025
Formation et expérience	Koen Janssen a obtenu, après ses études d'ingénieur civil en électromécanique (KU Leuven, 1993), un MBA à IEFSI (France, 1994). Il a travaillé pour Recticel, ING Investment Banking et ING Private Equity avant d'entrer chez Ackermans & van Haaren en 2001. Il y est membre du Comité exécutif. Koen Janssen a une expertise dans, entre autres, les solutions énergétiques offshore, les infrastructures marines, les projets environnementaux, les installations de stockage d'énergie et les installations de biogaz. En tant que membre de l'équipe d'investissement d'Ackermans & Van Haaren, Koen Janssen participe à des formations continues pour identifier les risques et les opportunités ESG et se tient informé de la réglementation ESG.



AN HERREMANS	
Qualité	Administrateur non-exécutif
Comités	/
Nationalité et année de naissance	Belge, née en 1982
Première nomination en qualité d'Administrateur	juin 2022
Échéance du mandat actuel	AGO de 2026
Formation et expérience	An Herremans a obtenu un Master en Business Engineering de la KU Leuven et un Master en Finance de la Vlerick Business School. Elle a travaillé comme Strategy Office Manager chez Barco et comme Senior Consultant chez Roland Berger Strategy Consultants. Elle est actuellement membre du Comité exécutif d'Ackermans & van Haaren. En tant que membre de l'équipe d'investissement d'Ackermans & Van Haaren, An Herremans participe à une formation continue pour identifier les risques et les opportunités ESG et se tient informée de la réglementation ESG.

**WARAKU BV, représentée par HELENE BOSTOEN**

(depuis le 1er janvier 2024 à la suite d'une cooptation, au préalable Hélène Bostoën en qualité de personne physique)

Qualité	Administrateur indépendant
Comités	Membre du Comité d'Audit depuis mai 2021
Nationalité et année de naissance	Belge, née en 1977
Première nomination en qualité d'Administrateur	mai 2021
Échéance du mandat actuel	AGO de 2025
Formation et expérience	Hélène Bostoën est ingénieur de gestion (Solvay Business School, ULB, Bruxelles) et détentrice d'un MBA de l'INSEAD. Elle a débuté sa carrière chez Merrill Lynch à New York. En 2005, elle a fondé Itza Food, aujourd'hui Mexma Food, fabricant de tortillas. En 2007, elle reprend la direction du groupe familial, Fenixco, actif dans le développement immobilier résidentiel en Belgique, en Pologne et en France. Elle est administratrice indépendante chez Home Invest Belgium et Abattoir NV et est co-présidente de la commission des développeurs et lotisseurs de la fédération professionnelle UPSI-BVS.

**LIEVE CRETEN BV, représentée par LIEVE CRETEN**

Qualité	Administrateur indépendant
Comités	Président du Comité d'Audit depuis juillet 2022 Membre du Comité de Nomination et Rémunération depuis juillet 2022
Nationalité et année de naissance	Belge, née en 1965
Première nomination en qualité d'Administrateur	mai 2022
Échéance du mandat actuel	AGO de 2026
Formation et expérience	Lieve Creten est Ingénieur de gestion (KU Leuven, 1989) et également titulaire d'un master en fiscalité (1989). Elle a été associée chez Deloitte pendant plus de vingt ans, où elle a développé la pratique M&A et a dirigé l'activité de Conseil Financier en tant que Managing Partner de 2008 à 2019. Elle a été membre du Comité exécutif de Deloitte Belgique jusqu'en 2019. En outre, elle a fait partie de l'équipe exécutive mondiale de Deloitte Financial Advisory de 2015 à 2021. Actuellement Lieve Creten est active en tant qu'administrateur indépendant dans plusieurs entreprises et également conseiller indépendant.

**B GLOBAL MANAGEMENT SRL ; représentée par STEPHANE BURTON**

Qualité	Administrateur indépendant
Comités	Membre du Comité de Nomination et Rémunération depuis juin 2022
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1973
Première nomination en qualité d'Administrateur	juin 2022
Échéance du mandat actuel	AGO de 2026
Formation et expérience	Stéphane Burton a obtenu un Master en droit à l'Université Catholique de Louvain (1996), un Master in Social, Economic & Tax Law à Université Gent (1997) et un Global Executive MBA à l'INSEAD (2013). Il commence sa carrière en tant qu'avocat d'affaires et puis rejoint le groupe TAT/Sabena Technics en 2007. Il y exerce différentes responsabilités et devient administrateur des filiales belges en 2008 et membre du Directoire du groupe en 2009. En 2014, il mène un management buy-out des filiales belges du groupe et poursuit depuis lors – en tant que CEO – le développement du groupe ORIZIO, née du rapprochement entre Sabena Aerospace et la Sabca, maintenant Orizio Group. Il est également vice-président de Liege Airport et administrateur indépendant de SECO, Charleroi Airport et Sopartec/UC Louvain- Technology Transfer Office.



Fernando Sistac Management et Conseil SAS, représentée par FERNANDO SISTAC
(depuis le 26 mars 2024 à la suite d'une cooptation, au préalable Fernando Sistac en qualité de personne physique)

Qualité	Administrateur non-exécutif
Comités	/
Nationalité et année de naissance	Français, né en 1959
Première nomination en qualité d'Administrateur	mai 2023
Échéance du mandat actuel	AGO de 2027
Formation et expérience	Fernando Sistac est ingénieur en génie civil et géotechnique (Polytech Lille, 1982). Jusqu'en 2022, il exerçait les fonctions de directeur général de VINCI Environnement et directeur opérationnel d'Entrepose Group (VINCI). Il a rejoint le groupe VINCI en 2000 en tant que PDG de CBC (groupe Sogea). De 2012 à 2016, il a exercé la fonction de directeur général adjoint de VINCI Construction France et de 2016 à 2018, directeur opérationnel de VINCI Construction France. Il était membre du Comex de VINCI Construction France jusqu'en 2018.

Eu égard à l'échéance de plusieurs mandats d'administrateur (dont un mandat d'administrateur indépendant), il sera proposé, sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération, à l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2025, de renouveler pour un durée de quatre ans d'une part les mandats de Luc Bertrand, Piet Dejonghe et Koen Janssen en qualité d'administrateur et de Waraku BV représentée par Hélène Bostoën en qualité d'administrateur indépendant.

2.1.2. Composition et diversité du Conseil d'Administration

La composition du Conseil d'Administration de CFE reflète l'actionnariat de contrôle de la Société. CFE est, en effet, contrôlée par Ackermans & van Haaren SA, société de droit belge, dont les actions sont admises à la négociation sur le marché d'Euronext Brussels et par VINCI Construction SAS. Au 31 décembre 2024, le Conseil d'Administration de CFE compte, sur un total de huit membres, quatre représentants proposés par l'actionnaire de référence, Ackermans & van Haaren SA et un représentant proposé par VINCI Construction SAS.

Cette situation de contrôle justifie également la présence au 31 décembre 2024 de représentants proposés par l'actionnaire de référence, Ackermans & van Haaren SA, au Comité d'Audit (un membre sur trois) et au Comité de Nomination et de Rémunération (un membre sur trois).

La composition du Conseil d'Administration vise par ailleurs un équilibre entre expérience, compétence et indépendance, dans le respect de la diversité, notamment de l'égalité hommes-femmes. Le Conseil d'Administration compte ainsi des administrateurs indépendants en nombre suffisant, veillant au respect des intérêts de l'ensemble des actionnaires de la Société et un tiers de femmes afin de répondre aux prescrits de l'article 7:86 du CSA.

Les équilibres en présence sont réévalués chaque année par le Comité de Nomination et de Rémunération.

2.2. Rôle du Président du Conseil d'Administration

Les tâches du Président du Conseil d'Administration sont détaillées dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société.

Le Président entretient des liens étroits avec le président du Comité Exécutif et s'assure, en étroite collaboration avec ce dernier, que le Conseil d'Administration, dans sa composition, ses délibérations, ses prises de décisions et la mise en œuvre des décisions fonctionnent conformément aux dispositions de la Charte et établit, toujours en étroite collaboration avec le président du Comité Exécutif, l'ordre du jour des réunions du Conseil d'Administration.

De manière générale, le Président du Conseil veille également à une communication efficace avec l'ensemble des administrateurs en créant un climat de confiance permettant des discussions ouvertes et des critiques constructives et avec les actionnaires et autres parties prenantes de la Société.

Le Président est également en charge des différentes procédures d'évaluation du Conseil et de ses Comités.

2.3. Présences, fonctionnement et compétences du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est organisé de manière à assurer que les décisions soient prises de manière collégiale et dans l'intérêt social et de manière à permettre que les tâches soient exécutées efficacement.

Ainsi, le Conseil d'Administration se réunit au moins cinq fois par an à des moments fixés en début d'année, et chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige.



En 2024, le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises.

Le taux de présence des membres pour les réunions du Conseil d'Administration en 2024 est repris ci-dessous :

Nom	Qualité	Taux de présence
Luc Bertrand	Administrateur non-exécutif, Président	6/6
Piet Dejonghe	Administrateur non-exécutif	6/6
Koen Janssen	Administrateur non-exécutif	6/6
An Herremans	Administrateur non-exécutif	6/6
Waraku BV, représentée par Hélène Bostoën	Administrateur indépendant	5/6
Lieve Creten BV, représentée par Lieve Creten	Administrateur indépendant	5/6
B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton	Administrateur indépendant	6/6
Fernando Sistac	Administrateur non-exécutif jusqu'au 26 mars 2024	2/2
Fernando Sistac Management & Conseil SAS, représentée par Fernando Sistac	Administrateur non-exécutif depuis le 26 mars 2024 (à la suite d'une cooptation)	4/4

Outre ses compétences relatives à la définition de la stratégie et culture d'entreprise, la supervision des tâches des Comités, le Conseil d'Administration approuve les comptes statutaires et consolidés et le rapport de gestion, décide de l'affectation du résultat et de la publication des informations financières et non financières.

Les décisions spécifiques prises par le Conseil d'Administration en 2024 ont principalement porté sur :

- l'arrêt des comptes de l'exercice 2023 ainsi que des comptes semestriels 2024 ;
- l'examen des actualisations du budget 2024 ;
- l'examen du budget 2025 ;
- l'évolution des indicateurs de sécurité ;
- la revue du plan stratégique des principales Business Divisions du Groupe ;
- la revue ses dossiers qui ont été présentés en comité d'engagement et;
- l'examen de la situation financière de CFE, l'évolution de son endettement et de son besoin en fonds de roulement ;
- l'examen et mise à jour de la stratégie ESG et la matrice de double matérialité dans le cadre du CSRD (telle que plus amplement détaillée dans la Déclaration de Durabilité);
- la mise à jour de la délégation de pouvoirs ;
- le plan de développement par BStor ;
- l'approbation d'un nouveau Code de Conduite et de Politiques d'Intégrité des Affaires ;
- l'examen de l'évolution de l'encours immobilier, et
- l'approbation de l'acquisition et la cession de plusieurs projets immobiliers dont la valeur excède 10 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2024, les Administrateurs n'ont pas été confrontés à des situations de conflits d'intérêts. Par conséquent, les articles 7:96 et 7:97 du CSA n'ont pas trouvé à s'appliquer en 2024.

Des procédures d'évaluation périodique sont organisées au sein du Conseil d'Administration conformément à l'article 11.6 de la Charte. Celles-ci ont lieu à l'initiative et sous la direction du Président. Comme annoncé lors de l'exercice précédent, une évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration de CFE et de son interaction avec le Comité Exécutif a été effectuée par un organisme indépendant (Guberna) fin 2024. Les conclusions de cette évaluation ont été partagées lors du premier Conseil d'Administration de l'exercice 2025.

3. Comités du Conseil d'Administration

CFE compte deux Comités institués au sein du Conseil d'Administration, à savoir le Comité d'Audit et de gestion des risques (« **Comité d'Audit** ») (conformément à l'article 7 :99 du CSA) et le Comité de Nomination et de Rémunération (conformément à l'article 7 :100 du CSA).

3.1. Le Comité d'Audit

D'une manière générale, le Comité d'Audit suit l'élaboration et le contrôle des informations comptables et financières de la Société ainsi que l'efficacité des systèmes de contrôle interne, de mesure de surveillance et de maîtrise des risques.

Au 31 décembre 2024, le Comité d'Audit était composé de trois membres, dont deux sont indépendant au sens de l'article 7 :87 du CSA et au sens du Code 2020. Il s'agit de Creten BV, représentée par Lieve Creten et Waraku BV, représentée par Hélène Bostoën.¹

1. Depuis le 1er janvier 2024 à la suite de la cooptation de Waraku BV en qualité d'administrateur de la Société. Au préalable, Hélène Bostoën était membre du Comité d'Audit en qualité de personne physique.



L'autre membre, à savoir Piet Dejonghe, est un représentant de l'actionnaire de référence.

Dans son ensemble, le Comité d'Audit dispose des compétences requises en matière de comptabilité, d'audit et d'IFRS et ce grâce notamment aux études et l'expérience de ses membres au sein d'entreprises financières et immobilières.

Le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois en 2024 et a notamment examiné :

- les comptes annuels 2023 et semestriels 2024 ;
- les comptes trimestriels à fin mars et fin septembre 2024 ;
- le projet de budget 2025 avant présentation de celui-ci au Conseil d'Administration ;
- les rapports de l'auditeur interne ;
- l'évolution des résultats des principaux chantiers ;
- l'évolution de la trésorerie du Groupe et du besoin en fonds de roulement ;
- la sécurité informatique au sein du Groupe ;
- la situation fiscale des différentes entités du Groupe ;
- les polices d'assurance ;
- les indicateurs non financiers, la matrice de double matérialité et la mise en place du reporting CSRD ;
- les engagements hors bilan du Groupe, en particulier les garanties bancaires, et
- les rapports du commissaire.

Le Comité d'Audit a consacré en 2024 une attention particulière au contrôle interne du Groupe et a suivi les démarches entreprises par CFE pour l'améliorer. Il a également accordé une attention particulière à certains chantiers déficitaires, tels que les projets ZIN et LuWa.

La durée du mandat des membres du Comité d'Audit coïncide avec celle de leur mandat d'Administrateur.

Membres du Comité d'Audit	Mandat en cours	Taux de participation
Lieve Creten BV, représentée par Lieve Creten (Président)	2022-2026	4/4
Waraku BV, représentée par Hélène Bostoën	2021-2025	3/4
Piet Dejonghe	2021-2025	4/4

Sauf si le Comité d'Audit en décide autrement, le président du Comité Exécutif, le CFO et le responsable de l'audit interne assistent aux réunions du Comité d'Audit. Une fois tous les trois ans, le Conseil d'Administration évalue la taille, la composition et le fonctionnement du Comité d'Audit, tel que plus amplement détaillé à l'article II.6 de la Charte.

3.2. Le Comité de Nomination et de Rémunération

D'une manière générale, le Comité de Nomination et Rémunération assure une rémunération équitable au sein du Groupe, prenant en considération les normes réglementaires, les objectifs fixés, les risques et les règles de conduite fixées dans la Charte. Le Comité de Nomination et de Rémunération veille également à sélectionner les meilleures compétences pour la supervision et la gestion de la Société.

Au 31 décembre 2024, le Comité de Nomination et de Rémunération était composé de trois membres, dont deux sont indépendant au sens de l'article 7:87 du CSA et au sens du Code 2020. Il s'agit de Lieve Creten BV, représentée par Lieve Creten et B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton. La présidence est assurée par Luc Bertrand qui est Président du Conseil d'Administration et un représentant de l'actionnaire de référence.

Dans son ensemble, le Comité de Nomination et de Rémunération dispose des compétences requises en matière de rémunération.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni trois fois en 2024 et a notamment examiné :

- les rémunérations fixe et variable du CEO ;
- les rémunérations fixe et variable des membres du Comité Exécutif et des directeurs ;
- le rapport annuel de rémunération ;
- les émoluments des administrateurs ;
- le suivi de l'évolution des talents et le *succession planning*, et
- la mise en place d'un nouveau plan LTI.

La durée du mandat des membres du Comité de Nomination et de Rémunération coïncide avec celle de leur mandat d'Administrateur.



Membres du Comité de Nomination et de Rémunération	Mandat en cours	Taux de participation
Luc Bertrand (Président)	2021-2025	3/3
Lieve Creten BV, représentée par Lieve Creten	2022-2026	3/3
B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton	2022-2026	3/3

Lorsque les discussions portent sur la rémunération, le directeur des ressources humaines de la Société, à savoir Focus2LER BV, représentée par Valérie Van Brabant, est systématiquement invité à la réunion du Comité de Nomination et de Rémunération.

Comme pour le Comité d'Audit, le Conseil d'Administration évalue une fois tous les trois ans, la taille, la composition et le fonctionnement du Comité de Nomination et de Rémunération, tel que plus amplement détaillé à l'article II.6 de la Charte.

4. Le Comité Exécutif

Le Conseil d'Administration de la Société a institué le 29 juin 2022 un Comité Exécutif composé de cinq membres au moins de la direction et a délégué la gestion journalière de la Société exclusivement au président du Comité Exécutif, appelé CEO.

Les membres du Comité Exécutif sont considérés comme des autres dirigeants au sens du CSA et comme des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sens du Règlement européen relatif aux Abus de Marché.

Lors de sa réunion d'août 2024, le Conseil d'Administration a pour autant que de besoin confirmé la nomination de Trorema SRL, représentée par Raymund Trost, en qualité de délégué à la gestion journalière de la Société et actualisé la délégation de pouvoirs du Comité Exécutif.

Ainsi, le Comité Exécutif est essentiellement chargé, sous la présidence du CEO, d'examiner la direction générale de la Société et du Groupe CFE et plus particulièrement de :

- I. proposer au Conseil d'Administration la stratégie de la Société et du Groupe;
- II. exécuter cette stratégie ;
- III. assurer la gestion journalière et opérationnelle de la Société et du Groupe et en faire rapport au Conseil d'Administration ;
- IV. fournir en temps utile au Conseil d'Administration toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de ses responsabilités, et
- V. veiller au respect de ses obligations envers le Conseil d'Administration et en faire rapport au Conseil d'Administration.

Le CEO, assisté du Comité Exécutif, a également – dans les limites de la gestion journalière et des pouvoirs qu'il s'est vu conférer par le Conseil d'Administration, conféré des délégations de pouvoirs et établi une liste des mandataires de la Société ainsi que défini leurs pouvoirs de signature en septembre 2024.

Les membres du Comité Exécutif sont nommés et révoqués par le Conseil d'Administration. Ils sont en principe nommés pour une durée indéterminée. Le Conseil d'Administration veille à ce que le Comité Exécutif soit composé de personnes intègres présentant une diversité de compétences professionnelles et disposant des connaissances et de l'expérience requises ainsi que de compétences complémentaires pour pouvoir exercer correctement leur mission.



Au 31 décembre 2024, le Comité Exécutif était composé de* :

TROREMA SRL, représentée par Raymund Trost	
Qualité	Président du Comité Exécutif Chief Executive Officer de CFE ("CEO")
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1964
Formation et expérience	<p>Raymund Trost est détenteur d'un Master en Economie et International Finance ainsi que d'un Master en European Affairs & Econometrics (Université de Louvain – 1987) et a suivi une formation en leadership (Université de Harvard – 2014).</p> <p>Il a débuté sa carrière au Ministère de Finances (Research Analyst, 1987–1998). Il a ensuite travaillé chez BNP Paribas Fortis (Analyste financier, 1989–1991). En 1991, il a rejoint la Commission Européenne en tant qu'Administrateur adjoint (Audit & Finance). En 1992, il a rejoint Owens Corning (European Business Planning Manager) et a exercé durant des nombreuses années les fonctions de Financial Director, General Manager et Managing Director (1996–2007). Il a terminé sa collaboration au sein de ladite société en tant que CEO de 3B-the fibreglass company (Divested business by Owens Corning, 2007–2008). Il a ensuite rejoint Saertex où il a exercé les fonctions de Managing Director Strategy & Business Development (2008–2010).</p> <p>En 2011, il a rejoint Tyco Electronics (VP Telecom Networks, 2010–2011). Il a ensuite exercé la fonction de CEO au sein de la société Joris Ide Group (2011–2015).</p> <p>En 2015, il a rejoint le groupe CFE en tant que Président du Comité exécutif de CFE Contracting. Il exerce actuellement, via sa société de management, les fonctions de CEO et Président du Comité Exécutif de CFE.</p>
MSQ SRL, représentée par Fabien De Jonge	
Qualité	Membre du Comité Exécutif Chief Financial Officer de CFE ("CFO")
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1972
Formation et expérience	<p>Fabien De Jonge détient un Master en gestion (Louvain School of Management – 1995). Il a débuté sa carrière chez Arthur Andersen (Auditeur, 1995–2000). Il a ensuite travaillé à la Banque Degroof Petercam (Auditeur interne, 2000–2001).</p> <p>En 2002, il a rejoint le groupe CFE où il a débuté en tant que Project Finance Manager. En 2004, il a combiné cette fonction avec celle de Head of Finance de BPI. Depuis 2014, il exerce, via sa société de management, la fonction de Chief Financial Officer de CFE.</p>
Focus2LER SRL, représentée par Valérie Van Brabant	
Qualité	Membre du Comité Exécutif Chief People Officer de CFE
Nationalité et année de naissance	Belge, née en 1979
Formation et expérience	<p>Valérie Van Brabant détient un Master en Business administration (ICHEC – 2004) et a suivi une formation en HR Management (Vlerick Business School – 2016–2017) ainsi qu'une formation en General management (INSEAD – 2022).</p> <p>Elle a débuté sa carrière en cabinet de recrutement chez Robert Half suivie de Robert Walters (Senior Consultant, 2004–2007).</p> <p>En 2007, elle a rejoint le groupe CFE où elle a débuté en tant que Recruitment and Development Consultant (2007–2013).</p> <p>Elle a développé sa carrière au sein du groupe en tant que HR Manager de Louis Stevens & Co, MOBIX Remacom, MOBIX Engema, MOBIX Engetec et BPI (2014–2019). En 2019, elle est nommée Chief Human Resources Officer de CFE, CFE Contracting et BPI, et membre du Comité exécutif de CFE Contracting (2019–2022). Actuellement, elle exerce, via sa société de management, la fonction de Chief People Officer de CFE.</p>
ARTIST VALLEY SA, représentée par Jacques Lefèvre	
Qualité	Membre du Comité Exécutif CEO Promotion immobilière
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1962
Formation et expérience	<p>Jacques Lefèvre détient un diplôme d'Ingénieur Commercial (ICHEC – 1988).</p> <p>En 2004, il a rejoint le groupe CFE où il exerce, via sa société de management, la fonction d'Administrateur délégué de BPI Real Estate Belgium. En 2007, il est nommé membre du Conseil d'Administration de l'UPSIL-BVS. En 2010, il est nommé administrateur de BPI Real Estate Poland et en 2014 de BPI Real Estate Luxembourg.</p> <p>Depuis 2018, il préside le Conseil d'Administration de BPI Real Estate Poland. Depuis 2019, il exerce la fonction d'administrateur de Wood Shapers et de Wood Shapers Luxembourg. Il est également nommé membre du Conseil d'Administration de CFE Polska.</p>

* AHO Consulting SRL, représentée par Alexander Hodac, était membre du Comité Exécutif de la Société jusqu'au 30 septembre 2024.



Bruno Lambrecht	
Qualité	Membre du Comité Exécutif CEO Construction & Rénovation Belgique et Pologne
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1971
Formation et expérience	Bruno Lambrecht détient un diplôme d'ingénieur civil (KU Leuven, 1996) et un diplôme d'ingénieur industriel (VIVES, 1993). Il a débuté sa carrière chez Decloedt Engineering office (Coordination et suivi de la conception d'une structure métallique pour une centrale électrique en Allemagne, 1996-1997). Il a ensuite travaillé chez IBS Engineering Office en tant que responsable de la conception et de la supervision de plusieurs projets (1997-1998). En 1998, il a rejoint le groupe CFE en tant qu'ingénieur de chantier de CFE Nederland. Il a ensuite exercé la fonction de Project Manager au sein de CFE Polska (2000-2004). En 2004, il a exercé la fonction de Project Manager au sein de CFE Brabant. En 2005, il rejoint à nouveau CFE Polska pour y exercer la fonction d'Area Manager (2005-2009) et de General Manager depuis 2009. De plus, il a repris depuis septembre 2020 également la fonction de CEO du segment Construction & Rénovation Belgique et depuis octobre 2024 de CEO de BPC Group SA.

COEDO SRL, représentée par Arnaud Regout	
Qualité	Membre du Comité Exécutif Chief Investment Officer & New development Real Estate
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1978
Formation et expérience	Arnaud Regout est détenteur d'un MBA Corporate Finance (Solvay Brussels School – 2004). Il a débuté sa carrière chez Cushman & Wakefield (Valuation Analyst, 2003) et a ensuite travaillé chez Ernst & Young (Senior Auditeur, 2004-2007). De 2007 à 2008, il a travaillé sur plusieurs projets fiscaux et financiers au sein du groupe Besix. En 2008, il a rejoint le groupe CFE où il a exercé la fonction de Directeur administratif et financier de BPI Luxembourg et des activités au Maroc et en Tunisie (2008-2012). En 2012, il est nommé Directeur adjoint de BPI Luxembourg. Il a ensuite été nommé administrateur de BPI Luxembourg où il était responsable du développement des activités immobilières (2014-2015). Depuis 2015, il exerce les fonctions de Chief Investment Officer de BPI et administrateur-délégué de BPI Luxembourg.

CONSULTON SNC, représentée par Peter Matton	
Qualité	Membre du Comité Exécutif CEO VMA
Nationalité et année de naissance	Belge, né en 1965
Formation et expérience	Après ses études d'ingénieur industriel, Peter Matton a commencé sa carrière dans un rôle commercial chez ABB Industry. Il a dirigé sa propre société de distribution d'HVAC de 1995 à 1998, après quoi il a rejoint la division Bâtiment d'ABB en tant que directeur commercial. Peter Matton a occupé divers postes de direction, aussi bien dans des entreprises privées que dans des entreprises publiques, notamment en tant que directeur général d'Equans Belux, COO du groupe ADB Safegate, directeur général de division chez Rotork plc et président d'IMI Norgren Europe. Dans ces fonctions, il a été responsable, entre autres, du bilan, des finances, des ressources humaines, des ventes, de la chaîne d'approvisionnement, du QHSE, de la R&D et des opérations. Début 2024, Peter Matton a rejoint le groupe CFE en tant que CEO de VMA, une des sociétés du segment multitechnique du groupe, et fait partie du Comité Exécutif de CFE.

De plus, sont enfin invités à participer à toutes les réunions du Comité Exécutif en qualité d'invités permanents :

- ALCIN SRL, ayant comme représentant permanent Philippine De Wolf, en qualité de General Counsel ;
- Isabelle De Bruyne en qualité de Chief Sustainability Officer ;
- Hexpedition SRL, ayant comme représentant permanent Hans Van Dromme, en qualité de Chief Information Officer, et
- GARFUNKEL SRL, ayant pour représentant permanent Raphael de Visser, en qualité de Chief Communication Officer.

Depuis l'année 2023, le Comité Exécutif compte également en son sein différents comités dont notamment le Comité de Sélection et le Comité d'Engagement.

Le Comité de Sélection a pour mission d'examiner et d'approuver certaines opportunités commerciales (un « **Prospect** ») qu'une Business Unit peut souhaiter poursuivre dans le cours ordinaire de ses activités, lorsque la poursuite de ce Prospect peut avoir un impact significatif sur les finances, les ressources humaines et/ou financières et/ou l'exposition au risque du Groupe.

Le Comité de Sélection est composé du CEO du Groupe, du CFO du Groupe et du membre du Comité Exécutif représentant le segment d'activités auquel appartient la Business Unit concernée.

Le Comité d'Engagement a été mis en place pour examiner certaines offres engageantes importantes qui, si elles sont acceptées, peuvent avoir un impact significatif sur les finances, les ressources humaines et/ou financières et/ou l'exposition au risque du Groupe. Ce Comité a lui-même été subdivisé en trois sous-comités en fonction du segment d'activité concerné, à savoir le Comité d'Engage-



ment Construction & Rénovation, le Comité d'Engagement Multitechnique et le Comité d'Investissement Promotion Immobilière.

Le Comité d'Engagement est composé d'une part de membres permanents, à savoir le CEO du Groupe, le CFO du Groupe, le General Counsel (sauf pour le Comité d'Investissement Promotion Immobilière où il est remplacé par le Head of Legal de BPI Real Estate SA) et deux administrateurs de CFE (représentant l'actionnaire de référence) et d'autre part de membres *ad hoc* qui sont pour :

- le Comité d'Engagement Construction & Rénovation : les membres du Comité Exécutif qui représentent le segment Construction & Rénovation et un conseiller senior qui agit en qualité d'expert technique du projet présenté ;
- le Comité d'Engagement Multitechnique : les membres du Comité Exécutif qui représentent le segment Multitechnique et un conseiller senior qui agit en qualité d'expert technique du projet présenté ;
- le Comité d'Investissement Promotion Immobilière : les membres du Comité Exécutif qui représentent le segment de la Promotion Immobilière et un conseiller senior qui agit en qualité d'expert technique du projet présenté.

D'autres personnes peuvent être invitées au cas par cas auxdits Comités en fonction de leur expertise particulière.

Au cours de l'année 2024, le Comité Exécutif s'est réuni dix-neuf fois dont un « off-site ».

Le Conseil d'Administration, assisté du Comité de Nomination et de Rémunération et du CEO, évalue le fonctionnement du Comité Exécutif et en particulier la contribution de chaque membre du Comité Exécutif au développement des activités et aux résultats du Groupe. Le président du Comité Exécutif (en l'espèce le CEO) ne participe pas à l'évaluation de ses propres prestations.

5. Politique de diversité

La Société considère qu'une équipe diversifiée améliore la qualité du processus de décision, et améliore *in fine* la performance globale. La diversité et l'inclusion est une priorité globale pour CFE, car ce sont des facteurs importants du succès de la Société et de ses individus. La Société estime que sa plus grande force réside dans la diversité de son équipe et que ses collaborateurs méritent de se sentir à l'aise en étant authentiquement eux-mêmes au travail chaque jour, indépendamment de leur genre, de leur origine ethnique, de leur orientation sexuelle ou d'autres caractéristiques. La Société continue de travailler sur l'amélioration de tous les aspects de la diversité au sein de son équipe de cadres supérieurs, en se concentrant sur l'élaboration d'un vivier de talents divers, en considérant les compétences, les formations, les expériences et les parcours respectifs.

La procédure de sélection et de nomination des membres du Conseil d'Administration et du Comité Exécutif est décrite dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise. Sa composition vise un équilibre entre expérience, compétence et indépendance, dans le respect de la diversité, notamment de l'égalité hommes-femmes.

Actuellement, 3 des 8 membres du Conseil d'Administration sont des femmes. Les domaines d'expertise des Administrateurs, par leur complémentarité, couvrent l'ensemble des activités du Groupe et des risques et opportunités associés.

6. Conflits d'intérêts

En matière de conflits d'intérêts, la Société est soumise aux articles 7:96 et 7:97 du CSA. Les Administrateurs ont le devoir d'éviter tout acte qui serait en conflit avec les intérêts de la Société et de ses actionnaires. Ils informent immédiatement le Président du Conseil d'Administration de toute possibilité de survenance d'un tel conflit d'intérêts.

Les membres du Comité Exécutif sont également soumis à des règles spécifiques en matière de prévention des conflits d'intérêts qui sont plus amplement détaillées dans le chapitre IV.7 de la Charte.

Enfin, avec le lancement du nouveau Code de Conduite et des Politiques d'Intégrité des Affaires au cours de l'exercice 2024, il a été rappelé à tout collaborateur du groupe CFE qu'ils étaient également tenu d'éviter tout conflit d'intérêts et d'identifier et dénoncer de telles situations, le cas échéant, par le biais de l'outil de lancement d'alerte du Groupe. Les Politiques d'Intégrité des Affaires du Groupe détaillent par ailleurs davantage quelles situations sont susceptibles de constituer des conflits d'intérêt.

7. Contrôle externe et interne et gestion des risques

7.1. Contrôle externe

Le mandat du Commissaire est exercé par EY Réviseurs d'Entreprise SRL, représentée par Marnix Van Dooren. EY Réviseurs d'Entreprise a été renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 mai 2024, pour une période de trois ans venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2027. Le montant des émoluments du Commissaire est publié, conformément à l'article 3:65 du CSA en annexe aux comptes consolidés et dans les comptes statutaires.



7.2. Contrôle interne

Le Conseil d'Administration supervise la mise en œuvre du cadre référentiel du contrôle interne et de la gestion des risques. D'une manière générale, le Comité d'Audit assiste le Conseil d'Administration dans l'exercice de ses responsabilités de suivi en matière de contrôle interne et externe du Groupe au sens le plus large, incluant les risques.

Le Comité d'Audit est chargé, entre autres, des missions suivantes :

- veiller à ce que le reporting financier de la Société donne une image fidèle, sincère et claire de la situation et des perspectives de la Société et du Groupe ;
- veiller à une application correcte et cohérente des normes comptables et des règles d'évaluation du Groupe et formuler des recommandations nécessaires en vue de leur modification ;
- examiner la qualité et l'efficacité du système de contrôle interne et de gestion des risques pour s'assurer que les principaux risques soient correctement identifiés, gérés et portés à sa connaissance (et en particulier, l'examen de la matrice de double matérialité, telle que plus amplement détaillée dans la Déclaration de Durabilité) ;
- évaluer l'efficacité de l'audit interne ;
- examiner et suivre l'indépendance du Commissaire, en particulier pour ce qui concerne le bien-fondé de la fourniture de services complémentaires à la Société ;
- faire des recommandations au Conseil d'Administration de la Société pour la désignation du Commissaire.

En outre, depuis 2014, le Groupe CFE compte également parmi ses collaborateurs un auditeur interne qui a pour mission de donner une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations au sein du Groupe, lui apporte ses conseils pour les améliorer, et contribue à créer de la valeur ajoutée. Il aide le Groupe à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle, et de gouvernance, et en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité.

Rattaché à la direction générale, l'auditeur interne entretient une relation étroite avec le Comité Exécutif et le Comité d'Audit en leur apportant une assurance sur l'efficacité des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne.

L'auditeur interne met à jour les cartographies des risques, établies pour les principaux segments du Groupe, à savoir le segment Construction & Rénovation, le segment Multitechnique et le segment Promotion Immobilière.

Ces cartographies sont revues tous les deux ans. Il s'agit :

- de recenser les principales sources de risques identifiables, internes ou externes, qui constituent des obstacles à l'atteinte des objectifs du segment et peuvent être financiers, humains ou relatifs à sa réputation ;
- d'évaluer, selon une échelle qualitative, la criticité des risques en prenant en compte leur impact potentiel, leur probabilité d'occurrence et le degré de maîtrise pour les divers événements les constituant ;
- de mettre en place le traitement adéquat de ces risques.

Établies à partir des cartographies des principales Business Units, des grilles de risques propres à chaque métier permettent une présentation et une évaluation homogène des événements susceptibles d'affecter les projets examinés par les organes compétents des Business Units.

Au cours de l'exercice 2024, trois missions d'audit ont été menées. Elles n'ont pas révélé de dysfonctionnement susceptible d'avoir une incidence significative sur les activités et états financiers du Groupe. Ces audits ont notamment porté sur :

- le processus de contrôle de gestion dans les Business Units du segment Construction & Rénovation et du segment Multitechnique ;
- le processus de paiement chez CLE , et
- le Checkin@Work chez VMA.

7.3. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques

7.3.1. Dispositif et organisation du contrôle interne

Le Comité Exécutif de CFE est responsable de l'établissement de directives communes au Groupe.

Ces directives portent essentiellement sur :

- la sécurité, la qualité et l'environnement ;
- l'intégrité ;
- la prise d'affaires ;
- la gestion et le suivi des projets ;



- la prise de participation dans les sociétés simples et dans le capital de sociétés ;
- l'achat et la sous-traitance ;
- l'investissement ;
- la gestion comptable et financière ;
- la gestion des ressources humaines ;
- la gestion juridique, fiscale et des assurances ;
- la communication interne et externe, et
- la sécurité informatique.

Les directions respectives des Business Units sont responsables de la mise en œuvre de ces directives et la mise en place d'une organisation chargée de veiller à la bonne application de ces procédures.

Un exercice de réécriture et recodification de ces directives communes à l'ensemble du Groupe a été entamé en 2023, sous la direction du General Counsel du Groupe. Cet exercice a donné lieu à la publication en 2024 d'un nouveau Code de Conduite et des Politiques d'Intégrité des Affaires ainsi que d'une série d'autres politiques, telles que la politique relative aux lanceurs d'alerte, la politique en matière de droits de l'homme, le plan de communication de crise, la charte en matière de qualité, hygiène, sécurité et environnement (« **QSHE** »), etc. Cet exercice de réécriture et recodification va se poursuivre en 2025. En parallèle de la recodification des directives communes à l'ensemble du Groupe, une campagne de sensibilisation et de formations obligatoires a été lancée à travers tout le Groupe.

CFE maintient un contrôle direct et régulier sur ses Business Units, notamment par :

- la présence d'administrateurs et/ou de membres du Comité Exécutif de CFE au sein des conseils d'administration de ses filiales et du Comité de Sélection et Comité d'Engagement ;
- la revue budgétaire trimestrielle (cfr. 7.3.5.2) ;
- la sélection, le suivi (due diligence) et la décision de prise de participations dans des sociétés tierces et le suivi des opérations de restructuration au sein des filiales ;
- la centralisation de la souscription de polices assurances abonnements et projets couvrant l'ensemble des risques assurables du Groupe ;
- la centralisation de la trésorerie du groupe (cash pooling) ;
- les missions ponctuelles de l'auditeur interne (cfr. 7.2) visant à :
 - surveiller la mise en œuvre effective par chaque Business Unit du Groupe des procédures de contrôle interne établies en cohérence avec les directives définies au niveau du Groupe, et
 - organiser la centralisation des résultats des contrôles internes effectués par les filiales afin de disposer d'une bonne connaissance et compréhension de la nature, de l'intensité et de la localisation des risques auxquels le Groupe dans son ensemble est exposé.

Le Comité d'Audit évalue au moins une fois par an les procédures de contrôle interne que le Comité Exécutif a développés pour s'assurer que les principaux risques ont été correctement identifiés, signalés et gérés.

Lors des réunions trimestrielles du Comité d'Audit, les résultats financiers trimestriels et les rapports de l'auditeur interne sont présentés aux membres du Comité d'Audit ainsi qu'au Commissaire.

Le Conseil d'Administration est responsable de l'évaluation de la mise en œuvre des procédures de contrôle interne au sein du Groupe, en tenant compte des recommandations du Comité d'Audit.

7.3.2. Objectifs du contrôle interne

Les objectifs du contrôle interne sont multiples, tels que la conformité aux lois et règlements, l'application des instructions fixées par la direction générale de CFE, la sauvegarde des actifs et la fiabilité des informations financières.

7.3.3. Périmètre du contrôle interne et de la gestion des risques

Le périmètre de la gestion des risques et du contrôle interne couvre l'ensemble des filiales consolidées par intégration globale.

Les conseils d'administration des sociétés détenues en co-contrôle, à savoir GreenStor, Deep-C Holding, Green Offshore et les SPV du segment de Promotion Immobilière, sont responsables du contrôle interne de celles-ci. CFE veille toutefois, au travers de ses représentants au sein des conseils d'administration de ces sociétés, à promouvoir les bonnes pratiques qui lui sont propres.

7.3.4. Risques identifiés

Pour l'identification des risques principaux, nous renvoyons à la section II.1.2 du présent Rapport de gestion.



7.3.5. Activités et procédures de contrôle interne

Certaines activités et procédures de contrôle interne énoncées à la section 7.2 et décrites plus longuement ci-après sont communes à l'ensemble du Groupe, d'autres sont spécifiques à un ou plusieurs segments.

7.3.5.1. Activités et procédures communes à l'ensemble du Groupe

Reporting financier

CFE donne des instructions de reporting financier claires aux filiales avec des délais et des règles de préparation et d'évaluation. Un audit externe des états financiers semestriels et annuels prennent également en compte des éléments de contrôle interne et de gestion des risques au niveau de l'entité concernée.

L'adéquation de ces procédures est vérifiée et auditée à intervalles réguliers et optimisée si nécessaire. Une répartition appropriée des responsabilités et une coordination entre les services compétents garantissent un processus de communication efficace et ponctuel des informations financières périodiques au marché.

La sécurité de l'information est contrôlée par un audit informatique périodique, une approche proactive par la mise en œuvre de mises à jour, d'installations de sauvegarde et de tests en temps opportun de l'infrastructure informatique. Des plans de continuité des activités et de reprise après sinistre ont également été mis en place.

CFE procède à un suivi des normes en matière de reporting financier. Les évolutions du cadre juridique et leurs impacts sur le reporting financier font l'objet d'un suivi régulier par la direction financière.

Toute modification significative de l'environnement de contrôle interne ou des normes comptables IFRS appliquées par le Groupe est soumise à l'examen du Comité d'Audit et à l'approbation du Conseil d'Administration de CFE.

Revue budgétaire trimestrielle

Des réunions de revue budgétaire sont tenues trimestriellement. A ces réunions participent le CEO, le CFO et le directeur Finance & Controlling de CFE, le CEO de la Business Division concernée, l'administrateur-délégué ou le directeur général de la Business Unit concernée, son directeur opérationnel ainsi que son directeur financier et administratif.

Les sujets abordés sont :

- les budgets (et leurs mises à jour trimestrielles) ;
- le volume des affaires de l'exercice en cours, l'état du carnet de commandes ;
- les derniers états financiers communiqués (bilan et compte de résultats) ;
- le résultat prévisionnel de la filiale ainsi que le détail des marges par projet ;
- l'analyse du bilan de la filiale ;
- l'analyse des risques en cours avec notamment une présentation des contentieux ;
- l'état des garanties données ;
- les besoins d'investissements ou les désinvestissements, et
- la trésorerie et son évolution future sur douze mois.

7.3.5.2. Procédures d'autorisation de prise d'affaires propres aux segments

Outre les procédures spécifiques décrites ci-avant, communes à l'ensemble du Groupe, des procédures d'autorisation propres aux segments Construction & Rénovation et Multitechnique d'une part et Promotion Immobilière d'autre part ont été mises en place en matière de prise d'affaires.

Procédures d'autorisation propres aux segments Construction & Rénovation et Multitechnique

- Le Comité de Sélection (dont la composition est détaillée à la section 4).
L'étude de soumission de projets de type Design & Build (y compris les DB(R)FM, DBF, DBM) représentant un risque potentiel de design ou de financement pour une Business Unit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Comité de Sélection. Si le Comité de Sélection décide de répondre à la demande de soumission, il alloue un budget d'étude de soumission et fixe un planning. L'évolution du dossier et le suivi budgétaire de l'étude est présentée au Comité de Sélection conformément au planning.
- Le Comité d'Engagement (dont la composition est détaillée à la section 4).
Les projets présentant un profil de risque élevé et/ou supérieurs à 50 millions d'euros pour le segment Construction & Rénovation ou 10 millions d'euros pour le segment Multitechnique doivent obtenir l'approbation du Comité d'Engagement avant la remise d'une offre. Le Comité passe notamment en revue les risques techniques, commerciaux, contractuels et financiers des projets qui lui sont soumis. Pour les projets supérieurs à 150 millions d'euros pour le segment Construction & Rénovation ou 50 millions d'euros pour le segment Multitechnique, l'accord préalable du conseil d'administration de CFE est également requis.

*Procédures d'autorisation propres au segment Promotion immobilière*

- Le Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement, dont la composition est détaillée à la section 4, a pour mission d'analyser et d'approuver tous les investissements immobiliers des Business Units actives en Promotion Immobilière, à savoir BPI Belgium, BPI Luxembourg et BPI Poland. Pour ceux dont la valeur est supérieure à 10 millions d'euros, l'accord du Conseil d'Administration des entités juridiques concernées et du Conseil d'Administration de CFE est également requis.

La compétence du Comité d'Investissement ne s'étend pas à la représentation de la société et n'exclut pas celle du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration de CFE peut à tout moment se saisir de tout projet d'investissement ou de désinvestissement quel que soit le montant et décider, le cas échéant, en lieu et place du Comité d'Investissement.

8. Structure de l'actionnariat

La Société est détenue majoritairement par Ackermans & van Haaren qui détient 15.725.684 actions (soit 62,12%) de la Société.

Ackermans & van Haaren est contrôlée par Scaldis Invest qui détient 33%. Belfimas détient 92,25% du capital de Scaldis Invest. Le contrôle ultime de Scaldis Invest est détenu par Stichting Administratiekantoor «Het Torentje».

Stichting Administratiekantoor "Het Torentje"	
L'actionnaire de contrôle ultime	
	Control
BELFIMAS NV	
	92,25%
SCALDIS INVEST	
	33%
ACKERMANS & VAN HAAREN Cotée à la bourse Euronext Brussels	
	62,12%
COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE Cotée à la bourse Euronext Brussels	

Il ressort par ailleurs de la dernière déclaration de transparence faite le 1^{er} juillet 2022 par VINCI Construction SAS en application de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, qu'elle détient 3.066.460 actions de la Société, soit 12,11% du capital.

9. Dérogations au Code 2020

Les dérogations au Code 2020 portent exclusivement sur la rémunération des Administrateurs non-exécutifs, et en particulier sur le principe 7.6 du Code 2020. Les raisons fondées de cette dérogation sont exposées dans la politique de rémunération reprise au point 1.2 ci-après.



IV RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

1. Politique de rémunération

La politique actuelle de rémunération a été établie dans le cadre de l'article 7:89/1 du Code des sociétés et des associations (« CSA ») et du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (le « Code 2020 »). Elle a été adoptée par le Conseil d'Administration de la Société sur recommandation de son Comité de Nomination et de Rémunération et a été approuvée par l'Assemblée Générale de la Société du 29 juin 2022.

Sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération, une politique de rémunération actualisée sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2025 (cfr section 1.6).

La politique de rémunération s'applique aux personnes suivantes :

- les administrateurs ;
- le CEO ;
- les autres dirigeants de la Société qui, rassemblés au sein du Comité Exécutif, participent à la direction générale de CFE, au sens de l'article 3:1 du CSA.

La politique de rémunération est conçue pour soutenir la culture de performance et la création de valeur à long terme de la Société. Elle vise à attirer et à retenir des administrateurs et dirigeants possédant une grande variété de compétences dans les différents domaines nécessaires à la croissance des activités de la Société.

Les développements qui suivent ne forment qu'une synthèse de la politique de rémunération de la Société. Cette dernière est consultable dans son intégralité à partir du site internet de la Société. En cas de discordance entre la politique de rémunération et la présentation qui en est faite dans ce chapitre, la politique de rémunération prime.

1.1. Gouvernance - Procédure

La politique de rémunération est établie par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité de Nomination et de Rémunération. Elle est ensuite soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. Toute modification importante de la politique de rémunération est également soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Annuellement, le Comité de Nomination et de Rémunération reçoit du CEO une proposition concernant la détermination des critères de performance atteints et le niveau de rémunération des managers exécutifs. Le membre du Comité Exécutif responsable pour la gestion des ressources humaines au sein de la Société formule la proposition relative au CEO. Ces propositions font référence à l'application de la politique de rémunération et, s'il y est dérogé, exposent les raisons pour lesquelles une exception est proposée.

Le Comité de Nomination et de Rémunération a un rôle de conseil et d'assistance auprès du Conseil d'Administration et, dans ce cadre, il :

- examine la proposition de rémunération émanant du CEO ;
- formule ses recommandations au Conseil d'Administration concernant la rémunération individuelle des administrateurs, du CEO et des membres du Comité Exécutif ;
- évalue les performances du CEO et, s'il le juge utile, évalue également celles des autres membres du Comité Exécutif, en collaboration avec le CEO ;
- évalue l'atteinte des objectifs stratégiques de la Société par le Comité Exécutif sur la base des indicateurs de performance et des objectifs de la politique de rémunération ;
- supervise la rédaction du rapport de rémunération intégré dans le rapport annuel.

La rémunération individuelle des administrateurs non-exécutifs est approuvée par l'Assemblée Générale et, le cas échéant, la rémunération individuelle du CEO est approuvée par le Conseil d'Administration de la Société. Dans chaque cas, cette rémunération est déterminée sur la base de la politique de rémunération, sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération.

De manière générale, les règles du CSA relatives aux conflits d'intérêts sont suivies chaque fois qu'elles sont applicables.

1.2. Politique de rémunération des administrateurs non-exécutifs

Au 31 décembre 2024, la Société compte uniquement des administrateurs non-exécutifs. La description qui suit a, dès lors, trait à la rémunération des administrateurs non-exécutifs de la Société.

La rémunération des administrateurs non-exécutifs se compose d'un montant annuel fixe s'élevant à 20.000 euros et de jetons de présence s'élevant à 2.500 euros par réunion du Conseil d'Administration.



Le président du Conseil d'Administration perçoit une rémunération annuelle forfaitaire de 100.000 euros et ne perçoit pas de jetons de présence.

Par ailleurs, le président du Comité d'Audit reçoit un jeton de présence de 2.500 euros par réunion et les autres membres de 2.000 euros par réunion. Quant au Comité de Nomination et de Rémunération, tous les membres (en ce compris le président) reçoivent un jeton de présence de 1.500 euros par réunion.

Des jetons de présence additionnels peuvent également être attribués aux administrateurs chargés de missions particulières par le Conseil d'Administration.

L'ensemble de ces rémunérations ont été approuvées par l'Assemblée Générale extraordinaire de la Société du 29 juin 2022, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Elles sont rediscutées tous les deux ans en Comité de Nomination et de Rémunération.

De plus, les administrateurs non-exécutifs sont remboursés des frais que peut nécessiter l'exercice de leur mandat, dans les conditions déterminées par le Conseil d'Administration. Sont ici visés le remboursement des éventuels frais exceptionnels de déplacement et logement des administrateurs non-exécutifs (ex. mission exceptionnelle à l'étranger, etc.) Toutefois, aucun frais exceptionnel n'a été facturé par, ni remboursé aux administrateurs non-exécutifs au cours de l'exercice 2024.

Les administrateurs non-exécutifs ne reçoivent pas de rémunération variable, telle que des bonus ou des stock-options. Ils ne reçoivent pas non plus d'avantages en nature, ni d'avantages liés à des plans de pension.

Les administrateurs sont invités à, mais pas obligés de détenir des actions de la Société. Cette dérogation au principe 7.6 du Code 2020 est justifiée par le fait que les politiques de la Société favorisent de manière adéquate une perspective à long terme. En outre, plusieurs administrateurs, dans le cadre des fonctions qu'ils exercent au sein d'Ackermans & van Haaren (« **AvH** »), sont déjà exposés à l'évolution de la valeur de la Société, compte tenu du nombre d'actions qu'ils détiennent dans AvH, dont la valeur dépend en partie de celle de la Société.

Il n'existe pas de contrat de prestation de services entre la Société et les administrateurs non-exécutifs qui exercent tous leurs fonctions en qualité de travailleurs indépendants ou au travers de leur société de management. Conformément aux statuts de la Société, ils sont révocables *ad nutum*, sans motif, ni indemnité.

1.3. Politique de rémunération du CEO

1.3.1. Structure de la rémunération

La rémunération du CEO comprend uniquement les éléments suivants :

- (i) une rémunération annuelle fixe évoluant autour de la médiane du marché pour une fonction similaire,
- (ii) une rémunération variable court terme (« **STI** ») octroyée sur base de critères de performance à atteindre au cours d'un exercice social donné, celui-ci représente un potentiel annuel brut total par rapport à la rémunération de base de 75% et est basé sur les critères de performance suivants : des critères financiers du groupe CFE (50%), des critères non-financiers du groupe CFE (25%) et la performance individuelle du CEO (25%) ;
- (iii) une rémunération variable long terme octroyée sur la base de critères de performance évalués sur plusieurs exercices sociaux (« **LTI** » *) payable en espèces, et une partie sous la forme d'options sur actions conforme à la loi du 26 mars 1999 (« **Plan SOP** »). Celui-ci représente un potentiel annuel brut total par rapport à la rémunération de base de 100%. Le plan est basé sur la performance financière sur cinq ans, le critère identifié étant le Return on Equity (« **ROE** »), comme détaillé à la section 1.6 ci-après.

1.3.2. Conditions contractuelles du CEO

La relation entre la Société et son CEO est de l'ordre de la prestation de services spécialisés. La convention qui lie la Société à l'entreprise qui lui délivre les services de CEO contiennent les dispositions usuelles en matière d'honoraires (rémunération fixe et variable STI et variable LTI ou Plan SOP) conformes aux dispositions de la politique de rémunération ainsi que des dispositions usuelles de non-concurrence et de confidentialité. Le cas échéant, les accords seront adaptés afin de refléter les modifications qui interviendraient dans la politique de rémunération. Cette convention de service ne prévoit pas d'avantage de toute nature au profit d'une personne individuelle quelconque.

* Il n'est pas fait référence au plan LTI tel qu'indiqué dans notre politique de rémunération du 29 juin 2022 dans ce rapport. En effet, aucun membre du Comité Exécutif n'était éligible à ce plan en raison d'une clause d'exclusion. Cette clause stipule que les membres du Comité Exécutif étant actionnaires en raison d'un plan LTI précédent ou ayant un plan SOP en cours sont exclus d'un nouveau plan LTI.



Les accords entre la Société et le CEO contiennent également des dispositions relatives aux critères d'attribution de la rémunération variable et prévoient un droit de récupération en faveur de la Société de tout ou partie de la rémunération variable attribuée sur la base de données financières erronées, que la rémunération ait déjà été versée ou non.

Les accords sont valables pour une durée indéterminée. Tant le CEO que la Société peut résilier unilatéralement la convention moyennant un préavis de six mois.

1.4. Politique de rémunération des membres du Comité Exécutif

1.4.1. Structure de la rémunération

La rémunération des membres du Comité Exécutif comprend uniquement les éléments suivants :

- (i) une rémunération annuelle fixe évoluant autour de la médiane du marché pour une fonction similaire;
- (ii) une rémunération variable court terme (« **STI** ») octroyée sur base de critères de performance à atteindre au cours d'un exercice social donné, celui-ci représente un potentiel annuel brut total par rapport à la rémunération de base de 50% et est basé sur les critères de performance suivants : des critères financiers du groupe CFE pour les membres du Comité Exécutif qui exercent des responsabilités transversales ou des entités pour les membres du Comité Exécutif qui sont responsables d'une ou plusieurs filiales du groupe CFE (50%), des critères non-financiers du groupe CFE (25%) et la performance individuelle (25%) ;
- (iii) une rémunération variable long terme octroyée sur la base de critères de performance évalués sur plusieurs exercices sociaux (« **LTI** »*) payable en espèces, et une partie sous la forme d'options sur actions conforme à la loi du 26 mars 1999 (« **Plan SOP** »), celui-ci représente un potentiel annuel brut total par rapport à la rémunération de base de 50 à 75%.
Le plan est basé sur la performance financière sur quatre ans, le critère identifié étant le Return on Equity (« **ROE** »), comme détaillé à la section 1.6 ci-après.

1.4.2. Conditions contractuelles des membres du Comité Exécutif

Les accords entre la Société et les membres du Comité Exécutif prennent la forme d'un contrat de prestation de services avec un prestataire indépendant ou une société spécialisée.

Ces accords contiennent les dispositions usuelles en matière de rémunération (rémunération fixe et variable), de non-concurrence et de confidentialité ainsi que des dispositions relatives aux critères d'attribution de la rémunération variable et prévoient un droit de récupération en faveur de la Société de la rémunération variable attribuée sur la base de données financières erronées, que la rémunération ait déjà été versée ou non.

Les accords sont valables pour une durée indéterminée.

Tous les membres du Comité Exécutif exercent leurs fonctions dans le cadre d'un contrat de prestation de services en direct ou par le biais d'une société. Dans une telle hypothèse, le ou la membre du Comité Exécutif ne dispose d'aucun autre avantage. Tant le ou la membre du Comité Exécutif que la Société peut résilier unilatéralement le contrat moyennant un préavis de 6 mois. Pour certains membres du Comité Exécutif, ce délai peut être porté à 12 mois maximum, en fonction de l'ancienneté du contrat concerné au moment de la résiliation unilatérale de la convention par la Société.

1.5. Mandats dans les filiales

Les administrateurs non-exécutifs, le CEO et les membres du Comité Exécutif peuvent exercer un mandat d'administrateur exécutif ou non exécutif auprès des filiales de la Société.

Les filiales de la Société n'étant pas cotées sur un marché réglementé, la rémunération de leurs membres qui ne sont pas administrateur, CEO ou membre du Comité Exécutif de la Société ne tombe pas dans le champ d'application des règles du CSA relatives à la politique de rémunération et au rapport de rémunération.

Toutefois, la Société veille à ce qu'une politique de rémunération saine et adéquate soit appliquée au sein de ses différentes filiales. Dans ce cadre et afin de mettre l'accent sur la création de valeur à court et à long terme, la Société veille à ce qu'au sein de ses filiales, une rémunération basée sur les performances individuelles et les performances de l'entreprise soit mise en place. En outre, il convient de souligner que les contrats des dirigeants exécutifs au sein des filiales prévoient la récupération de la rémunération variable qui aurait été accordée sur la base d'informations financières incorrectes.

* Il n'est pas fait référence au plan LTI tel qu'indiqué dans notre politique de rémunération du 29 juin 2022 dans ce rapport. En effet, aucun membre du Comité Exécutif n'était éligible à ce plan en raison d'une clause d'exclusion. Cette clause stipule que les membres du Comité Exécutif étant actionnaires en raison d'un plan LTI précédent ou ayant un plan SOP en cours sont exclus d'un nouveau plan LTI.



Sauf stipulation contraire entre les parties, la fin de la relation entre la société et l'administrateur-délégué entraînera la fin des mandats exercés au sein des filiales de la Société.

1.6. Changements depuis la dernière politique de rémunération

Conformément à la Politique de rémunération actuellement en vigueur, le Comité de Nomination et de Rémunération a évalué le plan d'intéressement à long terme existant, dénommé Long-term incentive plan (« **LTI** ») afin d'aligner les intérêts du CEO et des membres du Comité Exécutif avec ceux des actionnaires. Il a également tenu compte de l'évolution des tendances en matière de rémunération, des points de vue et des attentes des parties prenantes, ainsi que de l'évolution de la réglementation, des facteurs ESG et de la gouvernance d'entreprise. Il en a conclu que certaines adaptations étaient nécessaires.

Les modifications proposées concernent principalement :

- la possibilité pour le CEO et tous les membres du Comité Exécutif, d'être éligible au LTI, sans conditions d'exclusion,
- l'approbation d'un nouveau plan LTI au cours de l'exercice 2024 pour le CEO et les membres du Comité Exécutif, favorisant ainsi une croissance durable et une création de valeur à long terme pour l'entreprise ; celui-ci a été implémenté pour tous les membres du Comité Exécutif en décembre 2024.

Ce plan sera étalé sur quatre à cinq années courant de 2023 à 2027, payable en 2028 et représentant :

- pour le CEO, un potentiel annuel brut total par rapport à la rémunération de base de 100%,
- pour les autres membres du Comité Exécutif, un potentiel annuel brut total par rapport à la rémunération de base de 50 à 75% ;
- étant entendu que, dans les deux cas, le critère de performance sera le ROE moyen de CFE sur la durée totale du LTI.

Ce LTI sera payable en espèces et/ou partiellement sous la forme d'options sur actions dont les conditions sont détaillées à la section 2.2.3 ci-après.

Ces décisions et implémentations constituent donc une dérogation par rapport à la politique de rémunération votée par l'Assemblée Générale du 29 juin 2022. Comme indiqué supra, il sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2025 de voter en faveur d'une nouvelle politique de rémunération, qui tiendra notamment compte de ce nouveau LTI.

1.7. Vote des actionnaires

L'assemblée générale ordinaire de 2024 a voté à l'unanimité en faveur du rapport de rémunération précédent. La Société n'a par conséquent pas apporté de modifications majeures à la politique de rémunération qui était en vigueur depuis 2022 mais proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2025 de voter en faveur d'une nouvelle politique de rémunération, comme indiqué à la section 1.6.



2. RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

La rémunération des administrateurs non-exécutifs, du CEO et des membres du Comité Exécutif pour 2024 est détaillée dans le présent rapport.

2.1. Rémunération des administrateurs non-exécutifs

Un montant total de 378.000 euros a été versé aux administrateurs non-exécutifs en 2024, réparti comme indiqué dans le tableau ci-dessous. Aucune autre rémunération ou avantage, prêt ou garantie ne leur a été accordé par la Société. Aucun administrateur non-exécutif n'a perçu de rémunération variable conformément à la politique de rémunération en vigueur.

2024 (en milliers d'euros)	Rémunération fixe	Jetons de présence	Comité d'audit	Comité de rémunération	Rémunération totale
Luc Bertrand	100	0	0	4,5	104,5
Koen Janssen	20	15	0	0	35
Fernando Sistac Management et Conseil SAS, représentée par Fernando Sistac ¹	20	15	0	0	35
Waraku BV, représentée par Hélène Bostoën	20	12,5	6	0	38,5
Lieve Creten BV, représentée par Lieve Creten	20	15	10	4,5	49,5
B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton	20	15	0	4,5	39,5
An Herremans	20	15	0	0	35
Piet Dejonghe	20	15	6	0	41
Total	240	102,5	22	13,5	378

2.2. Rémunération du CEO et des membres du Comité Exécutif en 2024

2.2.1. Rémunération totale du CEO et du Comité Exécutif

La rémunération totale ventilée par composante, versée par la Société ou par une entreprise appartenant au Groupe CFE, se présente comme suit pour les personnes concernées :

(en milliers d'euros)	Rémunération fixe		Rémunération variable			Total	Proportion rémunération fixe et variable
	Rémunération fixe d'administrateur de base	Total	Court Terme	Long Terme	Total		
Trorema SRL, rep. Raymund Trost (Ex. 2024)	597	597	330	0	330	927	65/35
Comité Exécutif*	2.753	2.753	933	0	933	3.686	75/25

* Le montant des rémunérations fixes ne tient pas compte des indemnités de départ visées à la section 2.3.

2.2.2. Explications relatives aux performances au cours de l'année 2024

Pour l'exercice 2024, le Conseil d'Administration a décidé d'octroyer la **rémunération variable court terme** (STI) aux membres du Comité Exécutif sur la base de l'achèvement des critères de performance comme suit :

S'agissant du CEO :

- Critères financiers (50% du STI) : résultats nets du groupe CFE atteint à 47,5% et le fonds de roulements/chiffre d'affaires des segments Multitechnique et Construction & Rénovation atteint à 100% :
- Critères non-financiers (25% du STI) :
 - Critères de Sécurité (taux de gravité, taux de fréquence et visite sécurité de chantiers par les membres du Comité Exécutif) : atteint à 100% ;
 - Nombre de jours de formation par personne : atteint à 100% ;
 - eNPS (« Employee Net Promoter Score ») du groupe CFE: atteint à 100%

¹ Depuis le 26 mars 2024 à la suite d'une cooptation, au préalable Fernando Sistac en qualité de personne physique.



- Performance individuelle (25%) : atteint à 75%

S'agissant des autres membres du Comité Exécutif :

- Critères financiers (50% du STI) :
 - résultats nets du groupe CFE pour les membres du Comité Exécutif qui exercent des fonctions transversales, atteint à 47,5%, et le fonds de roulement/chiffre d'affaires des segments Multitechnique et Construction & Rénovation atteint à 100%
 - résultats net propres des entités pour les membres du Comité Exécutif qui sont responsables d'une ou plusieurs filiales du groupe CFE : atteint de 0 à 100%
- Critères non-financiers (25% du STI) :
 - Critères de Sécurité (taux de gravité, taux de fréquence et visite sécurité de chantiers par les membres du Comité Exécutif) : atteint de 33 à 100%;
 - Nombre de jours de formation par personne : atteint à 100%;
 - eNPS («Employee Net Promotor Score») des entités atteint de 0 à 100%
- Performance individuelle (25%) : atteint de 75 à 100%

Au cours de l'exercice 2024, une **rémunération variable long terme (« LTI »)** a été attribuée sous forme d'octroi d'options sur actions, décrite au point 2.2.3.

2.2.3. Rémunération en actions du CEO et du Comité Exécutif

Pour rappel, en 2022, CFE a mis en place un stock option plan (« **SOP** ») portant sur des actions de la Société (« **Plan 2022** »). Seuls deux membres du Comité Exécutif ont bénéficié de ce plan, à savoir Valérie Van Brabant et Bruno Lambrecht; les autres membres du Comité Exécutif étant déjà actionnaires de la Société ou ayant bénéficié de la possibilité de l'être au moment de l'octroi d'options sous ce Plan 2022.

Conformément aux dispositions dudit Plan 2022, chaque option donne le droit de souscrire à une action de la Société. Le prix d'exercice est de 10,31 euros, soit la moyenne du cours de l'action de la Société des derniers 30 jours précédant la date de l'offre et la période d'exercice d'une option s'élève à 7 ans à compter de la date de l'offre. Les options sur actions sont dévolues à la fin de la 3ème année suivant l'octroi et ne peuvent donc être exercées qu'après l'échéance civile qui suit l'année d'octroi, en l'espèce à partir du 1er janvier 2026 jusqu'au 16 octobre 2029. Si les options n'ont pas été exercées à la fin de la période d'exercice, elles deviennent automatiquement nulles et non avenues. En cas de décès du bénéficiaire, les options acceptées et dévolues pourront, au choix des ayant droits, être soit exercées immédiatement, soit être exercées jusqu'au terme initial et selon les modalités dudit plan. En cas de départ à la pension du bénéficiaire, les options acceptées et dévolues pourront, au choix du bénéficiaire, être soit exercées dans les 12 mois du départ à la pension, soit être exercées jusqu'au terme initial et selon les modalités dudit plan. En cas de fin de la relation professionnelle pour une raison autre que le décès ou le départ à la pension du bénéficiaire, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées seront annulées immédiatement.

Comme indiqué à la section 1.6, le 29 novembre 2024, le Conseil d'Administration a approuvé un nouveau plan LTI, payable notamment sous la forme d'un SOP et a donc mis en place un nouveau plan d'option sur actions de la Société (« **Plan 2024** »), à des conditions très similaires aux conditions du Plan 2022, sous réserve du prix d'exercice qui a été fixé à 5,94 euros, soit la moyenne du cours de l'action de la Société les 30 derniers jours précédant la date de l'offre et la durée des options est 5 ans.



Nom	Principales dispositions du Plan d'Options sur Actions						Information concernant l'exercice faisant l'objet du Rapport			
	Identification du plan	Date de l'offre	Date de l'acquisition	Fin de la période de rétention ¹	Période d'exercice	Prix d'exercice	Bilan d'ouverture			Bilan de Clôture
Valérie Van Brabant	Plan 2022	17/10/22	01/12/22	N/A	01/01/26 16/10/29	10,31 €	60.000	-	A) Nombre d'options offertes et acceptées au cours de l'exercice B) Valeur des actions sous-jacentes à la date d'acquisition C) Valeur au prix d'exercice D) Plus-value à date d'acquisition ²	Options sur actions non encore exercées ⁴
Bruno Lambrecht	Plan 2022	17/10/22	15/12/22	N/A	01/01/26 16/10/29	10,31 €	140.000	-	A) 60.000 B) 564.000 C) 618.600 D) /	60.000
Bruno Lambrecht	Plan 2022	17/10/22	15/12/22	N/A	01/01/26 16/10/29	10,31 €	140.000	-	A) 140.000 B) 1.261.400 C) 1.443.400 D) /	140.000
Raymund Trost	Plan 2024	27/12/24	30/12/24	N/A	01/01/28 26/12/29	5,94 €	0	A) 142.000 B) 5,94	A) 142.000 B) 830.700 C) 843.480 D) /	142.000
Fabien De Jonge	Plan 2024	27/12/24	27/12/24	N/A	01/01/28 26/12/29	5,94 €	0	A) 76.000 B) 5,94	A) 76.000 B) 438.520 C) 451.440 D) /	76.000
Bruno Lambrecht	Plan 2024	27/12/24	30/12/24	N/A	01/01/28 26/12/29	5,94 €	0	A) 72.000 B) 5,94	A) 72.000 B) 421.200 C) 427.680 D) /	72.000
Valérie Van Brabant	Plan 2024	27/12/24	29/12/24	N/A	01/01/28 26/12/29	5,94 €	0	A) 29.000 B) 5,94	A) 29.000 B) 167.330 C) 172.260 D) /	29.000
Jacques Lefèvre	Plan 2024	27/12/24	30/12/24	N/A	01/01/28 26/12/29	5,94 €	0	A) 76.000 B) 5,94	A) 76.000 B) 444.600 C) 451.440 D) /	76.000
Arnaud Regout	Plan 2024	27/12/24	29/12/24	N/A	01/01/28 26/12/29	5,94 €	0	A) 42.000 B) 5,94	A) 42.000 B) 242.340 C) 249.480 D) /	42.000
Peter Matton	Plan 2024	27/12/24	29/12/24	N/A	01/01/28 26/12/29	5,94 €	0	A) 51.000 B) 5,94	A) 51.000 B) 294.270 C) 302.940 D) /	51.000

2.3. Indemnités de départ

AHO Consulting SRL, représentée par Alexander Hodac, a cessé d'exercer ses fonctions de membre du Comité Exécutif au 30 septembre 2024. Dans ce cadre, il a été mis fin aux contrats de prestations de services qui liait AHO Consulting SRL à respectivement la Société et BPC Group SA. Le départ d'Alexander Hodac s'est inscrit dans le cadre d'une décision de commun accord entre les parties. AHO Consulting SRL, représentée par Alexander Hodac, n'ayant pas presté entièrement son préavis, il a bénéficié d'une indemnité compensatoire de préavis à concurrence de 150.000 euros.

1 N/A : Pas d'application : les plans d'options sur actions ne contiennent pas de condition de rétention après l'acquisition des actions.

2 Le nombre d'options offertes dans le courant de l'exercice ainsi que la valeur marché des actions sous-jacentes à la date de l'offre.

3 Le nombre d'options acquises ainsi que la valeur marché des actions sous-jacentes à la date de l'acquisition, la valeur des actions sous-jacentes au prix d'exercice et la plus-value correspondante à la date de l'acquisition des options (c'est-à-dire la différence entre ces deux montants).

4 Le nombre d'options non encore définitivement acquises à la fin de l'exercice.



2.4. Évolution annuelle de la rémunération et des performances de la Société

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de l'évolution annuelle de la rémunération de chaque administrateur non-exécutif, et des employés (moyenne sur une base d'un équivalent temps plein). Il donne également un aperçu de l'évolution annuelle des performances de la Société.

	2020	2021	2022	2023	2024
Evolution de la rémunération des administrateurs non-exécutifs, du CEO et du Comité Exécutif (% par rapport à l'année précédente)					
Luc Bertrand	0%	0%	+1,46%	0%	0%
Koen Janssen	+6,25%	0%	+17,19%	-7%	0%
Waraku BV, représentée par Hélène Bostoën	/	/	*+75,3%	-7%	-6,5%
Lieve Creten BV, représentée par Lieve Creten	/	/	**N/A	*63%	+5,3%
Fernando Sistac Management et Conseil SAS, représentée par Fernando Sistac ¹	/	/	/	**N/A	+50,9%
B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton	/	/	**N/A	*84%	0%
An Herremans	/	/	**N/A	*100%	0%
Piet Dejonghe	+6,25%	0%	**N/A	**N/A	-4,7%
Trorema SRL, représentée par Raymund Trost, CEO	/	/	**N/A	***-0,8%	+15,9%
Comité Exécutif	/	/	**N/A	***-0,9%	+0,3%

Evolution de la rémunération moyenne des salariés sur la base d'un équivalent temps plein

	2020	2021	2022	2023	2024
Salarié de CFE SA (moyenne)	86.061,31 €	80.180,10 €	80.118,92 €	89.087,33 €	90.353,76 €
Salarié des filiales Belges du groupe CFE (moyenne)				****58.763,00 €	****59.674,00 €
Ratio entre la rémunération la plus haute (en l'occurrence, celle du CEO de CFE SA) et la plus basse parmi les salariés des filiales belges de CFE SA :				*****18,57	*****18,10

Performances de l'entreprise

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Critère 1 : Résultat net consolidé du groupe CFE avant impôts	29.438	51.937	47.360	31.031	36.803
Critère 2 : Return on equity de CFE groupe	20,9%	41,5%	22,0%	10,15%	10,14%
Critère 3 : Return on Capital Employed pour BPI (segment Promotion Immobilière)	16,1%	15,7%	9,2%	6,72%	3,32%
Critère 4 : le résultat avant impôts pour le Segment Multitechnique		18.337	10.520	-5.502	9.573
Critère 5 : Résultat avant impôts pour le Segment Construction & Rénovation		6.850	12.762	2.607	16.233

* Amplitude de l'évolution s'explique par l'arrêt des ou l'entrée en fonction(s) au cours de l'exercice ou du précédent.

** Evolution non-applicable en raison de l'absence de données pour l'année de référence en raison de la prise de fonction des personnes concernées au cours de l'exercice ou de son changement de statut.

*** Ratio fait sur base pro rata par rapport à l'année précédente.

**** La rémunération moyenne des salariés en 2024 a été calculée sur base de la rémunération brute fixe annuelle des employés et des ouvriers pour les filiales belges du Groupe.

***** Le ratio entre la rémunération la plus basse et la plus haute a été calculée sur base de la rémunération fixe annuelle la plus basse pour les filiales belges et les honoraires fixes de la rémunération la plus haute (en l'occurrence celle du CEO de CFE).
La rémunération variable du CEO de CFE est mentionnée au point 2.2.1. ci-avant.

¹ Depuis le 26 mars 2024 à la suite d'une cooptation, au préalable Fernando Sistac en qualité de personne physique.



DÉFINITIONS

Besoin en fonds de roulement	Stocks + créances commerciales et autres créances d'exploitation + contrats de constructions – 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.
Encours immobilier	Fonds propres segment promotion immobilière + Endettement financier net segment promotion immobilière.
Endettement financier net (EFN)	Emprunts obligataires non courants et courants + dettes financières non courantes et courantes – trésorerie et équivalents de trésorerie.
Excédent financier net	Trésorerie et équivalents de trésorerie – emprunts obligataires non courants et courants – dettes financières non courantes et courantes.
Résultat opérationnel sur activité	Chiffre d'affaires + produits des activités annexes + achats + rémunérations et charges sociales + autres charges opérationnelles + dotations aux amortissements.
Résultat opérationnel (EBIT)	Résultat opérationnel sur activité + part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
EBITDA	Résultat opérationnel sur activité + dotations aux amortissements.
Rendement des capitaux propres (ROE)	Résultat net part du groupe / capitaux propres part du groupe (ouverture).
Carnet de commandes	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.
Valeur de vente des projets en cours de développement	La valeur de marché estimée pour un tiers acquéreur de l'ensemble des projets pour lesquels BPI a acheté un actif ou s'est engagé irrévocablement à acheter un actif.
Taux d'intérêt moyen de la dette financière brute	Le taux d'intérêt contractuel (moyenne pondérée) des dettes financière en vigueur au cours de l'exercice après prise en compte des instruments de couverture. Les dettes financières incluent les tirages sur lignes de crédits, les emprunts bancaires, les emprunts obligataires et les leasings).
Rendement brut sur dividende distribué	Le montant du dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire divisé par la capitalisation boursière à la date de clôture.
Projets construits non vendu	Les projets dont la construction est finalisée et dont les travaux ont été entièrement réceptionnés au cours des trimestres pré-cédant la date de clôture.
Projets en construction	Les projets qui sont en cours de construction.
Projets à l'étude	Les projets sécurisés par BPI Real Estate i) dont les dossiers de permis sont en préparation ou ont été déposés ou ii) dont les autorisations de bâtir ont été obtenues mais dont la construction n'a pas démarré.
Cash-flow opérationnel	Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles.

V DÉCLARATION DE DURABILITÉ

Conformément à l'article 3:32, §2 du CSA, le rapport annuel doit comporter une Déclaration de durabilité. Cette déclaration est incluse dans le chapitre suivant de ce rapport annuel, dont elle fait partie intégrante.

Au nom du Conseil d'Administration, le 17 mars 2025.

Luc BERTRAND

Président du Conseil d'Administration



Déclaration de durabilité 2024



Contenu de la déclaration de durabilité

La Déclaration de Durabilité contient les informations consolidées sur la durabilité de CFE conformément à l'article 3:32/2 du Code des Sociétés et Associations (belge), relatives à l'exercice financier clos le 31 décembre 2024.

La déclaration de durabilité vise à satisfaire aux exigences de la CSRD à la date de ce rapport et sont basées sur notre compréhension des exigences à cette date. Depuis la publication de la CSRD en décembre 2022, diverses réglementations déléguées ont été publiées et l'interprétation des exigences de la CSRD et des normes ESRS sous-jacentes a évolué en continu. De plus, la législation belge de mise en œuvre de la CSRD n'a été approuvée et publiée qu'en décembre 2024, tandis que la première année de reporting est l'exercice financier 2024. Parallèlement, la Commission européenne a exprimé son intention de modifier la CSRD, la CSDDD et la taxonomie de l'UE. Les futurs changements réglementaires (y compris les changements d'interprétation) nécessiteront de modifier notre approche et nos pratiques de reporting. Ils seront également influencés et impactés par d'autres législations liées à la durabilité.

La préparation de la mise en œuvre de la CSRD et la collecte, la vérification et la consolidation de toutes les données prescrites, souvent nouvelles et très détaillées, nécessitent la contribution de divers rôles et équipes au sein de l'organisation. Les objectifs, projections et certains points de données sont prospectifs et sont donc soumis à des variables externes et à des incertitudes. Les limitations des données (par exemple, l'utilisation de méthodes et techniques d'estimation/extrapolation des données, la dépendance aux données de tiers) peuvent également affecter la précision des informations divulguées. S'appuyant sur ses précédents rapports non financiers, CFE a consacré des ressources importantes à la préparation des déclarations de durabilité, y compris envers ses filiales, et a déployé des efforts considérables pour les aligner à l'esprit de la nouvelle législation et des normes.

La Déclaration de Durabilité traite des questions de durabilité jugées matérielles pour CFE, ses filiales et ses parties prenantes. D'autres questions, bien que potentiellement pertinentes, sont exclues de la déclaration de durabilité en raison de leur moindre importance.

Bien que le tagging ne soit pas obligatoire, CFE a décidé d'indiquer les références aux points de données tels que repris dans la guidance de l'EFRAG. Une table des références présentes dans le texte se retrouve en annexe 2 et la liste des références omises se retrouve en annexe 3.

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

1.1. Base à la préparation

CFE effectue des procédures de diligence raisonnable continues et remet régulièrement en question son processus d'évaluation de la double matérialité (DMA), y compris un engagement solide avec les parties prenantes concernées. La diligence raisonnable est une pratique continue qui répond à des évolutions et peut entraîner des changements dans la stratégie, le business model, les activités, les relations d'affaires, les pratiques opérationnelles, les contextes d'approvisionnement et de vente de notre Groupe. Pour notre DMA, nous utilisons des seuils et des jugements qui peuvent évoluer au fil du temps en fonction de nouvelles perspectives, de discussions sectorielles et de développements.

1.1.1. Scope

La déclaration de durabilité pour la période clôturée au 31 décembre 2024 comprend les informations provenant de la société CFE SA et de ses filiales, conformément à sa consolidation financière telle que détaillée dans la Note aux états financiers consolidés page 137.

ESRS 2 BP-1 5 a, ESRS 2 BP-1 5 b i

Les données quantitatives publiées dans cette déclaration de durabilité concernent CFE SA (ci-après dénommée 'la société' ou 'CFE') et ses filiales entièrement consolidées: MBG, BPC group, Wood shapers, Benelmat, LTS¹, Van LAERE, CLE, Arthur Vandendorpe, CFE Polska, CFE Bau, BPI Belgium, BPI Luxembourg, BPI Polska, VMA² et MOBIX³. (voir schéma ci-dessous). Ces filiales ne vont pas publier de déclaration de durabilité propres.

Les filiales du segment Investissements et Holding (Green Stor, Deep C Holding et Green Offshore) ne font pas partie du scope de la présente déclaration de durabilité. Étant donné que CFE n'a pas le contrôle exclusif de ces filiales, il est, en effet, considéré comme hors du champ d'application de la CSRD.

1 LTS est le nom commercial de la Business Unit comprenant les filiales Terryn, Korlam et Lamcol

2 VMA est le nom commercial de la Business Division comprenant les filiales VMA, VMA Sud, VMA Maintenance et VMA Polska

3 MOBIX est le nom commercial de la Business Division comprenant les filiales MOBIX et MOBIX Engetec



Tableau 1 : Structure du Groupe CFE

Construction & Rénovation



Promotion immobilières



Multitechnique



Investissements et Holding



Green Offshore (50%)

Green Stor



ESRS 2 BP-1 5 b ii

1.1.2. Standards de reporting ESRS

La déclaration de durabilité suit la structure, le format et les caractéristiques qualitatives et quantitatives prescrits par l'ESRS (voir la section 8 et l'annexe F de l'ESRS 1 « Exigences générales ») pour divulguer les informations relatives aux impacts, risques et opportunités matériels conformément à l'évaluation de la double matérialité (« DMA ») effectuée.

En ce qui concerne les ESRS transversales, CFE applique les principes de l'ESRS 1 « Exigences générales » et de l'ESRS 2 « Informations générales » dans sa déclaration de durabilité. Ces thèmes transversaux sont inclus dans les sections « 1.1 Base à la préparation », « 1.2 Gov 4&5 Notion de risques et de diligence raisonnable », « 1.3 SBM-1 Stratégie, business model et chaîne de valeur », « 1.4 SBM-2 Intérêts et points de vue des parties prenantes », « 1.5 SBM-3 IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie », « 1.6 IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité » et « 1.7 Organisation des rôles et responsabilités pour les questions de développement durable ».

Suite à la réalisation de la DMA, trois sous-thèmes ont été retenus comme matériels pour CFE. Il s'agit du sous-thème « Atténuation des effets du changement climatique » (ESRS E1) et des sous-thèmes « Sécurité et santé » pour la main d'œuvre propre et pour les travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S1 et ESRS S2). CFE publiera donc les informations relatives à ces trois sous-thèmes dans la déclaration de durabilité.

Conformément à l'exigence de l'ESRS 1, CFE a inclus les informations prescrites en vertu du règlement Taxonomie de l'UE (article 8 du règlement (UE) 2020/852 et les actes délégués qui l'accompagnent), dans les « Informations environnementales » de la déclaration de durabilité.

1.1.3. Notion d'horizon temporel

La notion d'horizon temporel dans les normes européennes de reporting de durabilité (ESRS) du *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) est essentielle pour évaluer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité.

En effet, les thèmes ESG peuvent devenir significatifs à différents horizons temporels. Il est donc important de définir les horizons à court, moyen et long terme avant de commencer l'évaluation des impacts, risques et opportunités.

Étant donné qu'un cycle économique typique au sein de CFE est défini comme étant de 5 ans, nous l'utiliserons comme référence pour définir l'horizon temporel à moyen terme. Sur cette base, nous considérons quatre horizons temporels différents :

- Actuel
- Court terme : moins d'un an
- Moyen terme : de 1 à 5 ans
- Long terme : plus de 5 ans

Ces définitions d'horizons temporels sont en ligne avec les prescriptions de l'ESRS.

ESRS 2 BP-2 9 a, ESRS 2 BP-2 9 b

1.1.4. Estimations et appréciations

CFE et ses filiales, en préparant la DMA et en évaluant les impacts, les risques et les opportunités potentiellement matériels, ont fait appel à leur jugement pour faire des estimations et des hypothèses. Les résultats réels peuvent différer.

CFE et ses filiales ont utilisé des estimations et des extrapolations pour certains points de données de reporting. Par exemple pour les émissions de CO2 scope 3, qui sont actuellement principalement basées sur les données de dépenses. L'ensemble des éventuelles hypothèses prises sont précisées en détail aux chapitres concernés (voir tableau 2 ci-dessous).



CFE et ses filiales réévaluent régulièrement ces estimations et jugements sur la base de l'expérience, du développement du reporting ESG et de la disponibilité de données plus granulaires lorsqu'elles sont considérées comme pertinentes pour l'entreprise.

Tableau 2 : Liste des données avec incertitudes ou imprécisions

Point de donnée	Référence	Chapitre concerné	Description de l'incertitude ou de l'imprécision	Plan d'action pour limiter l'incertitude ou l'imprécision
Evaluation des IRO's	ESRS2 SBM-3 48a	1.5 pp84-87	L'évaluation des IRO's a été réalisée en faisant appel au jugement de CFE et de ses filiales pour faire des estimations et hypothèses. La prise en compte des parties prenantes a été réalisée sur base de sources indirectes.	Ces estimations et jugement seront réévalués régulièrement sur base des informations disponibles. A moyen terme, une enquête sera réalisée pour obtenir les informations provenant des parties prenantes de manière directe.
EU taxonomy - OPEX	EU taxonomy - OPEX	2.1.3 pp91-92	CFE va adopter une approche prudente et utiliser l'exemption de matérialité pour le numérateur.	Cette approche prudente sera conservée à l'avenir.
Emissions de GES scope 3 (total)	ESRS E1-6 51	2.2.5 p105	Les chiffres de Scope 3 divulgués doivent être considérés comme des estimations initiales, principalement basées sur les données de dépenses (93 %) et seulement 7% sur des données basées sur des estimations de consommations futures théoriques. Certaines catégories non matérielles ont été volontairement omises.	Des données d'activité plus granulaires seront progressivement mises en œuvre dans les années à venir pour diminuer le pourcentage d'estimations basées sur des dépenses. En ce qui concerne les données d'estimation de consommations futures, il n'y a, à ce jour pas de piste d'amélioration possible.
Emissions de GES scope 3 (catégorie 1)	ESRS E1-6 51	2.2.5 p105	Les valeurs actuelles sont entièrement des estimations basées sur des données de dépenses.	Des données plus granulaires vont progressivement être collectées pour diminuer le degré d'estimation en commençant par collecter des données génériques pour ensuite intégrer progressivement des informations spécifiques provenant des fabricants lorsqu'elles seront disponibles et fiables.
Emissions de GES scope 3 (catégorie 2)	ESRS E1-6 51	2.2.5 p105	idem catégorie 1	idem catégorie 1
Emissions de GES scope 3 (catégorie 4)	ESRS E1-6 51	2.2.5 p105	Ces données sont actuellement incluses dans le calcul de la catégorie 1.	Ces données vont être extraites de la catégorie 1.
Emissions de GES scope 3 (catégorie 11)	ESRS E1-6 51	2.2.5 p105	Ces données sont basées sur des estimations de consommation théoriques futures.	Il n'y a, à ce stade, pas de possibilité d'améliorer la qualité de ces données.
Emissions de GES scope 3 (catégorie 12)	ESRS E1-6 51	2.2.5 p105	Ces données sont actuellement incluses dans le calcul de la catégorie 1.	Ces données vont être extraites de la catégorie 1.
Nombre d'accidents avec incapacité de sous-traitants	ESRS S2-5 40	3.2.7 p119	Vu la longueur et la complexité de la chaîne de valeur, cette donnée se limite aux sous-traitants actifs sur les projets du groupe. Ces données peuvent être incomplètes car ne sont recensés que les accidents pour lesquels les équipes dirigeantes de chantier ont été informées.	Une formalisation du retour d'information de la part des sous-traitants va être mise en place à court terme.

ESRS 2 BP-2 10 a, b, c & d, ESRS 2 BP-2 11 a, 11 b i & 11 b ii

1.1.5. Incorporation par référence

Les exigences de divulgation spécifiques de l'ESRS liées à l'ESRS 2 « Informations générales » sont étroitement liées aux exigences de divulgation déjà existantes pour CFE et qui peuvent être trouvées en partie ou totalement dans d'autres sections plus pertinentes du rapport annuel. Le tableau 3 ci-dessous montre où les informations pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2024, liées aux exigences de divulgation spécifiques en dehors de la déclaration de durabilité, sont incorporées par référence au « Rapport de gestion », en particulier au chapitre « Principaux risques », à la « Déclaration de gouvernance d'entreprise » et au « Rapport de rémunération ». En ce qui concerne la gestion des risques, CFE a inclus les risques ESG dans le chapitre sur les risques. Vous trouverez plus de détails sur les risques ESG et leur gestion dans le 'Rapport de gestion' - II. Comptes annuels consolidés - 1.2 Principaux risques».

Des informations sur l'impact financier des questions de durabilité sont incluses dans les états financiers conformément aux exigences des normes IFRS et de la directive CSRD. Les principaux effets des questions climatiques et sociales sur les états financiers sont détaillés dans le chapitre « 2.2 Informations complémentaires relatives à l'impact environnemental du groupe ».

ESRS 2 BP-2 16



Tableau 3 : Liste des sections de l'ESRS2 se retrouvant dans une autre section du rapport annuel

Section de l'ESRS 2	Exigence de divulgation	Section du rapport annuel où retrouver l'information
GOV-1	Informations relatives aux organes d'administration, de gestion et de contrôle (rôle, composition, expertise,...)	Déclaration de gouvernance d'entreprise
GOV-2	Informations fournies aux organes d'administration, de gestion et de surveillance de l'entreprise et questions relatives au développement durable traitées par ceux-ci	Déclaration de gouvernance d'entreprise
GOV-3	Intégration des performances en matière de développement durable dans les systèmes d'incentive	Rapport de rémunération
GOV-5	Gestion des risques et contrôles internes	Contrôle externe et interne et gestion des risques

1.1.6. Dispositions de mise en œuvre progressive

CFE utilise les dispositions de mise en œuvre progressive décrites dans la norme ESRS 1 « Exigences générales » (section 10.4. - Disposition transitoire) et l'annexe C (Liste des obligations d'information mises en œuvre progressivement). Les exigences suivantes sont donc omises dans la déclaration de durabilité pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2024.

ESRS 2 BP-2 17

Tableau 4 : Exigences de reporting faisant partie d'une mise en œuvre progressive

Référence	Exigence de divulgation	Disposition de mise en œuvre progressive
ESRS EI. IRO-1	Identification des risques climatiques	Pour les risques climatiques, les dispositions d'introduction progressive pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2024 ont été utilisées. CFE développe une méthodologie afin d'évaluer les risques et opportunités climatiques. Cette évaluation couvrira à la fois les risques physiques et de transition dans ses propres opérations, ainsi que tout au long de sa chaîne de valeur en amont et en aval (y compris des suggestions de scénarios détaillés et les horizons temporels à couvrir dans l'analyse de scénarios à court, moyen et long terme).
ESRS EI-9	Effets financiers anticipés des risques physiques et de transition matériels et des opportunités potentielles liées au climat.	En 2024, CFE a élaboré des directives pour évaluer les risques et opportunités climatiques. À partir du prochain exercice de reporting, des divulgations qualitatives seront incluses, avec des impacts monétaires divulgués à partir de l'exercice de reporting se terminant le 31 décembre 2027.
ESRS SI-7	Caractéristiques des travailleurs non-salariés dans la main d'œuvre propre de l'entreprise	En principe, les politiques et procédures du groupe sont applicables également aux non-employés au sein de la main d'œuvre de CFE. Les systèmes de reporting seront davantage développés et améliorés pour une granularité accrue.
ESRS SI-13	Données quantitatives relatives aux heures de formations et au processus d'évaluation	Ces données sont monitorées et suivies dans les différentes filiales du groupe. La digitalisation et le processus de consolidation de ces données sont en cours de finalisation. Les données quantitatives seront publiées à partir de l'exercice de reporting se terminant le 31 décembre 2025.

1.1.7. Modifications de la méthode de reporting et ajustements de la période précédente

2024 est la première année d'établissement de rapports conformément à l'ESRS. Contrairement aux rapports précédents établis en vertu de la directive sur les rapports non financiers (« NFRD »), la préparation et la présentation des informations sur le développement durable ont été considérablement modifiées pour s'aligner sur ces nouvelles normes.

Ce changement est principalement dû au fait que :

- La CSRD, par le biais des normes de reporting ESRS, a des exigences de divulgation et des points de données qui doivent être inclus, soit de manière obligatoire, soit en fonction des résultats de la DMA ;
- Pour les émissions de gaz à effet de serre (« GES »), le scope 3 est rapporté pour la première fois. 2024 est de ce fait considéré comme année de référence ;
- CFE a également défini de nouveaux objectifs absolus en ce qui concerne la diminution de ses émissions de GES (scope 1, 2 et 3).

ESRS 2 BP-2 13 a, b & c ; ESRS 2 BP-2 14 a, b & c

1.1.8. Informations découlant d'autres législations ou de prises de position généralement acceptées en matière de rapports sur le développement durable

CFE utilise le protocole GHG pour le calcul et la déclaration des émissions de gaz à effet de serre.

ESRS 2 BP-2 15

1.1.9. Revue externe

La déclaration de durabilité est couverte par l'examen ESG (assurance limitée) réalisé par l'auditeur de CFE, EY. Veuillez-vous référer au rapport d'assurance limitée de l'auditeur dans le chapitre 5.4 Annexe 4. Rapport de l'auditeur

Notez que les chiffres comparatifs présentés dans les tableaux et les tendances incluses dans cette déclaration n'ont pas été soumis à des procédures d'assurance limitée conformément aux exigences de la CSRD/ESRS.



1.2. GOV-4 & 5 Notion de risques et de diligence raisonnable

Comme stipulé dans le « Rapport de gestion » au chapitre 1.2 Principaux risques », Le Comité Exécutif organise le contrôle interne et la gestion des risques, soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Ce dernier examine la mise en œuvre de ce cadre en suivant les recommandations du Comité d'Audit. Au moins une fois par an, le Comité d'Audit évalue les dispositifs de contrôle interne pour s'assurer que les principaux risques sont bien identifiés, signalés et gérés.

Les filiales de CFE gèrent leurs propres risques opérationnels et financiers, qui varient selon le secteur. Ces risques ne sont pas centralisés au niveau de CFE. Les équipes de direction des filiales rendent compte de leur gestion des risques à leur Conseil d'Administration respectif.

L'ensemble des risques identifiés ainsi que l'organisation du contrôle interne est par contre repris en détail dans le « Rapport de gestion ». Il y est en particulier décrit en termes généraux d'une part les risques financiers, économiques et ESG auxquels le Groupe est confronté et, d'autre part, les risques opérationnels liés aux différents segments dans lesquels ils opèrent (directement ou indirectement).

ESRS 2 GOV-5 ; ESRS 2 IRO-1 53 d,e,f

Pour identifier et gérer, en particulier, efficacement les risques liés au développement durable, CFE a réalisé une évaluation de double matérialité ("DMA") des risques ESG. Cette analyse se retrouve aux chapitres suivants.

La diligence raisonnable est une étape essentielle dans le processus de gestion des risques, car elle permet d'identifier et d'évaluer les risques de manière approfondie, facilitant ainsi une gestion proactive et efficace.

Tableau 5 : Cartographie des informations relatives au processus de diligence raisonnable

Cartographie des informations relatives au processus de diligence raisonnable	Chapitres et sections de la déclaration de durabilité concernée	ESRS concerné
Intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le business model	1.7 Organisation des rôles et responsabilités pour les questions de développement durable (GOV -1, 2 et 3)	ESRS 2 GOV-1 ESRS 2 GOV-2 ESRS 2 GOV-3
	1.3 SBM-1 Stratégie, business model et chaîne de valeur	ESRS 2 SBM-1
	1.5 SBM-3 IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	ESRS 2 SBM-3
	2.2.1 SBM3- IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	ESRS EI SBM-3
	3.1.2 SBM3- IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	ESRS S1 SBM-3
	3.2.2 SBM3- IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	ESRS S2 SBM-3
Engager avec les parties prenantes concernées	1.4 SBM-2 Intérêts et point de vue des parties prenantes	ESRS 2 SBM-2
	1.6 IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité	ESRS 2 IRO1
	1.7 Organisation des rôles et responsabilités pour les questions de développement durable (GOV -1, 2 et 3)	ESRS 2 GOV-2
	2.2.3 EI-2 Politiques relatives à l'"atténuation du changement climatique"	ESRS EI-2
	3.1.3 S1-1 Politiques relatives au personnel propre	ESRS S1-1
	3.1.4 S1-2 Processus d'engagement avec les travailleurs et leurs représentants	ESRS S1-2
Identifier et évaluer les impacts négatifs sur les personnes et l'environnement	3.2.1 SBM2 Intérêts et vues des parties prenantes	ESRS 2 SBM-2
	1.5 SBM-3 IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	ESRS 2 SBM-3
	1.6 IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité	ESRS 2 IRO1 & 2
	2.2.1 SBM3- IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	ESRS EI SBM-3
	2.2.2 EI.IRO-1: Description de la procédure pour identifier et évaluer les impacts, risques et opportunités	ESRS EI IRO-1
	3.1.2 SBM3- IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	ESRS S1 SBM-3
Prendre des mesures pour remédier aux impacts négatifs sur les personnes et l'environnement	3.2.2 SBM3- IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie	ESRS S2 SBM-3
	2.2.4 EI-1, EI-3 et EI-4 : Plans de transition, leviers de décarbonisation, objectifs et ressources en relation avec les politiques de lutte contre le changement climatique	ESRS EI-3
	3.1.6 S1-4 Prise d'actions concernant les impacts matériels sur le personnel et approches de la gestion des risques matériels liés au personnel	ESRS S1-4
	3.2.6 Prendre des mesures concernant les incidences matérielles sur les travailleurs de la chaîne de valeur, ...	ESRS S2-4



Cartographie des informations relatives au processus de diligence raisonnable	Chapitres et sections de la déclaration de durabilité concernée	ESRS concerné
Suivre l'efficacité de ces efforts	2.2.4 EI-1, EI-3 et EI-4 : Plans de transition, leviers de décarbonisation, objectifs et ressources en relation avec les politiques de lutte contre le changement climatique	ESRS EI-4
	3.1.7 SI-5 Objectifs	ESRS SI-5
	3.1.8 SI-6 Caractéristiques de l'entreprise	ESRS SI-6
	3.1.11 SI-14 Données relatives à la sécurité et à la santé	ESRS SI-14
	3.2.7 S2-5 Objectifs liés à la gestion des impacts négatifs importants, ...	ESRS S2-5

ESRS 2 GOV-4

1.3. SBM-1 Stratégie, business model et chaîne de valeur

1.3.1. Stratégie et business model

CFE est un groupe pluridisciplinaire développant des solutions globales pour des défis sociétaux complexes sur les marchés en forte croissance des bâtiments durables, des industries intelligentes et des infrastructures de demain pour l'énergie et la mobilité. Pour y parvenir, le Groupe conjugue les forces de ses quatre segments : Promotion Immobilière, Multitechniques (comprenant la gestion des bâtiments, l'automatisation industrielle et les infrastructures d'énergie et de mobilité), Construction & Rénovation et Investissements & Holding.

1. Développement immobilier :

BPI Real Estate, société du segment de développement immobilier, est active en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. BPI Real Estate se concentre sur des développements dans les centres-villes et les centres-bourgs avec un fort potentiel de croissance, un impact environnemental positif, de réelles opportunités pour la mobilité douce et qui assurent le bien-être social. BPI Real Estate se concentre ainsi sur des projets mixtes combinant logements, bureaux, espaces commerciaux et services. Toutes ces ambitions sont réalisables grâce aux multiples talents qui composent les équipes de BPI Real Estate et à leur focalisation sur l'innovation et les approches durables.

2. Le segment Multitechniques :

Les activités Multitechniques de CFE sont réparties en deux divisions commerciales : VMA et MOBIX.

VMA: Les activités de VMA sont divisées en deux unités d'affaires (BU) : les technologies du bâtiment et l'automatisation industrielle. La division des technologies du bâtiment comprend l'électricité commerciale et le HVAC (chauffage, ventilation, climatisation). La division automatisation industrielle couvre à la fois la robotisation et l'automatisation, ou la gestion des opérations de fabrication.

MOBIX: Les activités Rail & Utilities sont menées par le cluster MOBIX. MOBIX se compose de deux BU : Rail et Utilities. La BU Rail comprend les travaux d'ingénierie ferroviaire (installation des voies et des caténaires) et la signalisation. La BU Utilities comprend le transport d'énergie et l'éclairage public en Belgique.

3. Construction & Rénovation :

Le segment Construction & Rénovation est actif en Belgique, au Luxembourg, en Pologne et en Allemagne, est spécialisé dans la construction neuve et la rénovation d'immeubles de bureaux, d'immeubles résidentiels, d'hôtels, d'écoles, d'universités, de parkings, de bâtiments industriels, etc.

4. Investissements et Holding

En collaboration avec Ackermans & van Haaren, le groupe CFE investit dans des initiatives durables par le biais de ses participations dans DEEP C Holding, Greenstor et Green Offshore. DEEP C Holding développe des projets de création de ports et de zones industrielles connexes au Viêt Nam. Greenstor développe quant à elle des parcs de batteries pour accélérer la transition énergétique. Green Offshore a des participations dans le développement et l'exploitation de parcs éoliens offshore belges. Étant donné que CFE n'a pas le contrôle exclusif de ce secteur d'activité, il est considéré comme hors du champ d'application de la CSRD.

ESRS 2 SBM-1 40 a i,ii; ESRS 2 SBM-1 42

CFE vise à jouer un rôle de premier plan sur ces marchés clés en refusant le statu quo et en changeant ce qui pourrait impacter négativement les générations futures. Le Groupe a donc placé l'innovation, la durabilité et la sécurité au cœur de ses activités. Sa mission est de rassembler les personnes, les compétences, les matériaux et la technologie dans une communauté de « changing for good ». Cette orientation a permis au Groupe d'assumer un rôle de pionnier dans l'utilisation de matériaux de construction durables, la rénovation à grande échelle, la gestion avancée de l'énergie et d'autres domaines à haute valeur sociétale. CFE a été reconnue comme une des meilleures entreprises du secteur en matière d'ESG par Sustainalytics. En effet, avec un score de 28.1 en décembre 2024, CFE se situe dans le 10ème percentile du classement des meilleures entreprises ESG réalisé par Sustainalytics et a reçu le label de « Top rated industry 2024 ».

L'ambition du Groupe CFE est claire. C'est d'être parmi les leaders dans la réalisation de bâtiments durables, des projets d'industrialisation 4.0 et des infrastructures pour la mobilité et les énergies de demain.

La stratégie de CFE se décline sous l'acronyme « SPARC » qui sert de boussole aux entités du Groupe. Il guide le « Shift » vers l'innovation et la durabilité, la volonté de « Perform » et d'atteindre l'excellence opérationnelle, « Accelerate » sa croissance par une approche intégrée, la création de valeur et le « Return » pour toutes les parties prenantes, et finalement la création d'une véritable « Community » d'acteurs du changement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'organisation.

CFE compte 2.854 collaborateurs dont, 2.282 sont basés en Belgique, 210 au Luxembourg et 359 en Pologne.

ESRS 2 SBM-1 40 a iii

Plusieurs méthodes ont été mises en place pour capter les intérêts des acteurs de la chaîne de valeur de CFE et des différentes parties prenantes. Cela est décrit en détail au chapitre 1.4 Ces informations ont été utilisées dans le processus de DMA. Toutes les étapes de la DMA (engagement avec les parties prenantes, identification des sujets potentiellement matériels, identification des IRO's et l'évaluation de la double matérialité des sujets potentiellement matériels) ont été progressivement validées par les différents organes de gestion et de contrôle, lors de comités exécutifs, Comités Exécutifs, Comités d'Audit et Conseils d'Administration.

ESRS 2 SBM-2 45 d

Les résultats de la DMA ont permis de confirmer la stratégie du groupe. En effet, les axes stratégiques formulés par le groupe sont bien en adéquation avec les thèmes matériels mis en évidence par l'analyse de la DMA.

ESRS 2 SBM-1 42 a, b

1.3.2. Analyse de la chaîne de valeur

CFE est un groupe pluridisciplinaire actif dans trois marchés, les bâtiments durables, l'industrie intelligente et la réalisation d'infrastructure pour l'énergie et la mobilité.

Les différentes filiales du groupe sont actives à différents niveaux de la réalisation de ces projets.

Pour réaliser une cartographie des activités propres du groupe, nous choisissons de placer l'exécution des projets et le métier d'entreprise générale (MBG, Van Laere, BPC group, CLE, CFE Polska, AVDD et MOBIX) au centre de la chaîne de valeur.

On considèrera donc en amont la sous-traitance et la fourniture des matériaux de construction. Et en aval les développeurs et enfin les investisseurs et utilisateurs finaux.



Figure 1 : Visualisation de la chaîne de valeur

Dans ce cas de figure, les activités de VMA, Benelmat et LTS peuvent être considérées comme étant en amont (upstream tier +1) et les activités de promotion immobilière de BPI Real Estate et de Wood shapers comme en aval (downstream tier +1) de cette même chaîne de valeur.

ESRS 2 SBM-1 42 c

Cet exercice d'analyse est complété par l'input provenant d'autres organisations de la chaîne de valeur consultées ainsi que par un exercice de benchmarking. Dans le cadre de la DMA, quelques 109 parties prenantes différentes sont listées.

Celles-ci ont été répertoriées et classées en différents groupes de parties prenantes après une analyse interne :

- Parties prenantes directes et associés
- Sélection des entreprises représentant les dépenses les plus importantes
- Partenaires dans des entreprises communes
- Clients (en aval) et (sous-)contractants (en amont)
- Sélection d'entreprises actives dans la même zone géographique que celle où CFE est actif

Il s'agit en particulier d'acteurs du marché (autres entrepreneurs généraux, promoteurs immobiliers, etc.), de partenaires financiers (institutions financières, assurances, etc.) et de fournisseurs des principales ressources utilisées dans nos projets (béton, acier, etc.).

Cette cartographie nous donne une meilleure vue d'ensemble de notre chaîne de valeur et des différentes ressources et parties prenantes avec lesquelles CFE interagit. Bien entendu, cet exercice de cartographie de la chaîne de valeur n'est pas exhaustif.

ESRS 2 SBM-1 42

Cette clusterisation des entreprises analysées a ainsi permis d'identifier plus clairement les principales parties prenantes concernées pour la suite de l'évaluation de la DMA.

ESRS 2 BP-1 5c

1.4. SBM-2 Intérêts et point de vue des parties prenantes

1.4.1. Identification des principales parties prenantes concernées

En regroupant différentes parties prenantes de notre chaîne de valeur, il est possible d'identifier des groupes de parties prenantes qui pourraient être des « principales parties prenantes concernées ou impactées ».

Ce processus est illustré dans la figure ci-dessous.

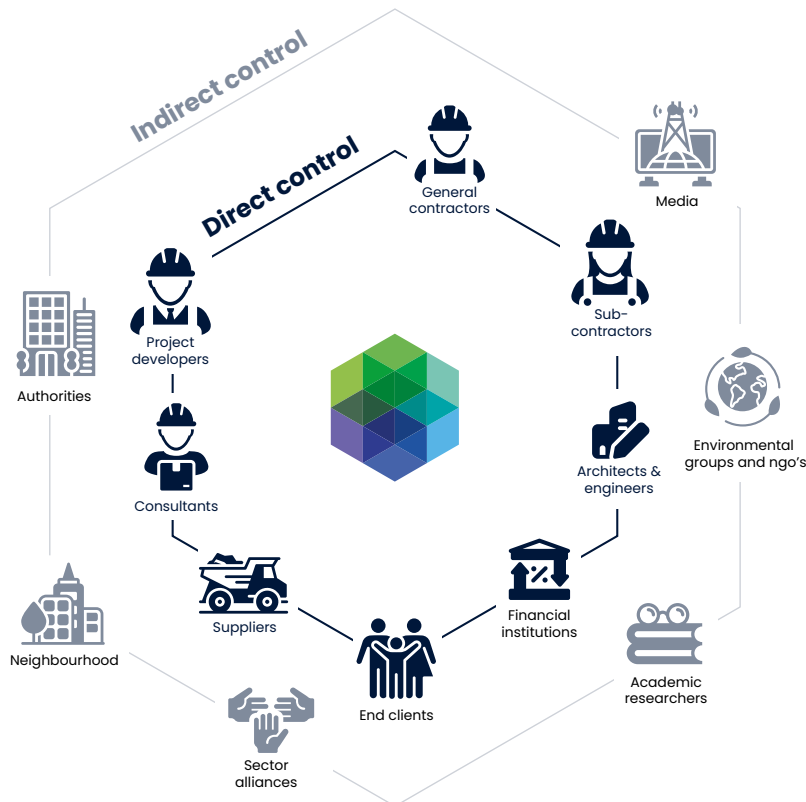


Figure 2 : Visualisation des principales parties prenantes

ESRS 2 SBM-2 45 a i

Les parties prenantes affectées par CFE peuvent être divisées en deux catégories : celles qui sont sous contrôle direct et celles qui sont sous contrôle indirect. Le contrôle direct est établi par des accords contractuels, des liens financiers ou un choix délibéré de collaboration. Cette distinction est importante, car CFE peut prendre des décisions qui influencent directement ces parties prenantes.

À l'inverse, CFE n'a pas de pouvoir de décision sur les parties prenantes sous contrôle indirect. Pourtant, leur opinion est importante et il est absolument nécessaire de prendre en compte l'impact positif et négatif que nous avons sur elles. Néanmoins, nous devons aborder leurs opinions et commentaires avec prudence, en reconnaissant que leur perspective est souvent centrée sur leurs propres préoccupations plutôt que de considérer l'impact plus large.

CFE a donc choisi de ne pas s'engager directement avec cette catégorie de parties prenantes dans le cadre de la DMA pour l'exercice 2024. Leur avis et opinion seront uniquement récoltés de manière indirecte, via des études ou publications spécifiques. Étant donné le processus continu et dynamique de la DMA, les différentes parties prenantes seront donc impliquées au fur et à mesure.

ESRS 2 SBM-2 45 a

Pour les autres parties prenantes concernées, cinq types d'engagement différents ont été utilisés pour l'identification de l'impact, des risques et des opportunités (IROs). Ceci est expliqué dans la section suivante.



L'importance d'impliquer un large éventail de parties prenantes dans l'analyse de la matérialité est reconnue afin d'obtenir une représentation complète et équilibrée des impacts, des risques et des opportunités.

ESRS 2 SBM-2 45 b

ESRS 2 SBM-2 45 a iv

ESRS 2 SBM-2 45 a v

1.4.2. Stratégies d'engagement des parties prenantes

Pour comprendre comment les parties prenantes concernées peuvent être affectées, et pour identifier et évaluer les IRO's de CFE, cinq processus différents d'engagement des parties prenantes ont été utilisés pour cet exercice :

- Participation à la première analyse de double matérialité :** La stratégie ESG de CFE a commencé à se structurer via une analyse approfondie des parties prenantes et du marché environnant en 2019. Cette analyse a été réalisée à la fois sur la base de l'expertise interne et avec un consultant externe. Cette analyse a servi de base à l'établissement de la stratégie de développement durable et à la définition des priorités pour le groupe. La matrice a par la suite été révisée et revalidée tous les deux ans. Cette révision est basée sur des échanges continus avec les parties prenantes.
- Méthode de recherche quantitative :** Cette méthode utilise l'outil et la méthodologie telle que prescrite par un consultant externe (PwC). Grâce à cet outil, CFE a procédé à un examen complet des matrices de matérialité publiées, des stratégies ESG et d'autres rapports officiels de 40 parties prenantes stratégiquement sélectionnées. Les critères de sélection des parties prenantes comprenaient les dépenses financières/le chiffre d'affaires, la répartition géographique et une bonne représentativité des divers groupes au sein de la chaîne de valeur tels que définis section 1.3.1. Les différentes publications de quelques 40 parties prenantes ont ainsi été analysées en détail et reliées à la liste de sous-thèmes sectoriels de l'ESRS.
- Tables rondes au sein des alliances sectorielles :** CFE est également présent dans des associations sectorielles, ce qui le place dans une position centrale pour l'identification, le suivi et l'implication dans les sujets liés à l'ESG. Il convient de noter que certaines de ces instances sont multisectorielles (c'est-à-dire pas seulement les entreprises générales et le développement immobilier), ce qui renforce le dialogue avec les parties prenantes.
- Entretiens externes et internes :** Une quatrième méthode pour s'engager avec nos principales parties prenantes concernées consiste à mener des entretiens externes et internes avec ce que l'on appelle des « experts » qui disposent d'une expertise suffisante basée sur leur rôle opérationnel ou commercial pour représenter certaines des principales parties prenantes concernées. Ces entretiens externes et internes ont également servi de contrôle intermédiaire des résultats provisoires. Les experts internes ont par ailleurs formé une équipe élargie qui a aussi participé à l'identification des IRO et aux réflexions sur l'évaluation dans l'exercice de double matérialité.
- Processus continu d'engagement des parties prenantes :** La stratégie de CFE est basée sur la collaboration avec les parties prenantes de tous les projets, convaincue que le succès réside dans l'engagement de l'ensemble de la chaîne de valeur du projet. Cette approche collective, ancrée dans la durabilité et l'impact, s'étend de la conception à la maintenance. La confiance, la transparence et la compréhension mutuelle sont les pierres angulaires de nos partenariats solides, qui visent des solutions durables. C'est pourquoi CFE prend le temps d'entretenir un dialogue continu avec les parties prenantes afin de mieux comprendre leurs intérêts et son impact. Ce dialogue peut prendre place au démarrage des projets (enquêtes publiques, rencontre de comités de quartiers, suivi des plaintes et incidents, ...), durant le déroulement de ces derniers (visites et réunions de chantier, rencontre des riverains, ...) ou à la clôture (retour d'expérience, enquêtes de satisfactions, ...)

ESRS 2 SBM-2 45 a

Le tableau suivant présente une vue d'ensemble des méthodes d'engagement des parties prenantes qui représentent les principales parties prenantes concernées. Il convient également de noter que certaines des catégories de parties prenantes identifiées dans la section précédente ne sont pas considérées comme « clés ». Les parties prenantes marquées d'un astérisque « * » peuvent être considérées comme des simples utilisateurs de notre déclaration de durabilité. Dans le tableau ci-dessous, les parties prenantes sous contrôle direct sont en gras et les parties prenantes sous contrôle indirect ne le sont pas.

Néanmoins, l'analyse DMA est un processus dynamique, ce qui implique que la consultation des différentes parties prenantes pourra évoluer au cours du temps.

Tableau 6 : Liste des parties prenantes clés et des stratégies d'engagement

Parties prenantes concernées	Stratégies d'engagement
Chercheurs et universités*	N'est pas considéré comme une partie prenante clé : aucune influence matérielle n'a pu être identifiée, mais sert de source d'information dans notre parcours ESG
Architectes & bureaux d'étude	Méthode de recherche quantitative
Autorités*	Méthode de recherche quantitative
Consultants	N'est pas considéré comme une partie prenante clé : aucune influence matérielle n'a pu être identifiée, mais sert de source d'information dans notre parcours ESG



Parties prenantes concernées	Stratégies d'engagement
Utilisateurs finaux*	<ul style="list-style-type: none"> Méthode de recherche quantitative Processus de dialogue continu avec les parties prenantes
Groupes environnementaux et ONG	<i>N'est pas considéré comme une partie prenante clé : l'influence est limitée, le dialogue sur la CSRD n'est pas encore assez mûr.</i>
Institutions financières*	<ul style="list-style-type: none"> Interviews internes et externes Méthode de recherche quantitative Panel de discussions avec les alliances sectorielles
Entrepreneurs généraux	<ul style="list-style-type: none"> Ancienne matrice de matérialité de CFE Panel de discussions avec les alliances sectorielles Interviews internes et externes
Média*	<i>N'est pas considéré comme une partie prenante clé : l'influence est limitée, le dialogue sur la CSRD n'est pas encore assez mûr.</i>
Voisinage	<i>N'est pas considéré comme une partie prenante clé : l'influence est limitée, le dialogue sur la CSRD n'est pas encore assez mûr.</i>
Développeurs immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> Ancienne matrice de matérialité de CFE et experts internes Panel de discussions avec les alliances sectorielles Interviews internes et externes
Alliances sectorielles	Panel de discussions avec les alliances sectorielles
Sous-traitants	<ul style="list-style-type: none"> Ancienne matrice de matérialité de CFE Méthode de recherche quantitative Interviews internes et externes
Fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> Méthode de recherche quantitative Interviews internes et externes

ESRS 2 SBM-2 45 a

ESRS 2 SBM-2 45 a ii

ESRS 2 SBM-2 45 a iii

CFE envisage de compléter cette analyse en menant une enquête plus détaillée auprès des parties prenantes clés dès l'année prochaine. Ce travail est en préparation avec les différentes alliances sectorielles pour s'assurer de l'alignement du secteur sur la manière la plus pertinente d'interroger les parties prenantes.

ESRS 2 SBM-2 45 c ii

La direction de CFE a été directement impliqué dans le processus d'identification des IRO's et dans l'évaluation de la matérialité. En parallèle, la direction et les différents organes de CFE ont été tenus informés du résultat de l'analyse du point de vue des parties prenantes sur les aspects ESG lors de réunions spécifiques (Comité Exécutif, Comité d'Audit et Conseil d'Administration).

ESRS 2 SBM-2 45 d

1.4.3. Résultats de l'engagement avec les parties prenantes

L'analyse de la matrice de matérialité revue en 2023, l'analyse des données réalisée lors de l'étude quantitative (benchmarking) ainsi que les tables rondes sectorielles ont mené à la détermination d'une première série de thèmes pertinents. Les résultats sont rassemblés dans le tableau ci-dessous.

Lors de l'étude quantitative, une différence a été faite entre les sujets de grande importance (ici en gras) et ceux d'importance moyenne (évaluation faite en tenant compte du nombre de fois que le thème était considéré comme matériel lors de l'analyse des 40 sets de données). Par défaut, les thèmes identifiés avec les deux autres méthodes sont considérés comme de grande importance et sont donc en gras dans le tableau ci-dessous.

Tableau 7 : Identification des thèmes et sous-thèmes lors de l'engagement avec les parties prenantes

Thèmes et sous-thèmes ESRS	Thèmes et sous thèmes identifiés			
	Exercice de double matérialité précédent	Analyse quantitative	UPSI/BVS	ADEB/VBA
Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques de paiement	Partenariats			
Atténuation des changements climatiques	Actions pour le climat	Atténuation des changements climatiques	Atténuation des changements climatiques	Atténuation des changements climatiques
Adaptation aux changements climatiques		Adaptation aux changements climatiques	Adaptation aux changements climatiques	



Thèmes et sous-thèmes ESRS	Thèmes et sous thèmes identifiés			
	Exercice de double matérialité précédent	Analyse quantitative	UPS/BVS	ADEB/VBA
Flux entrant de ressources	Consommation et production responsable	Flux entrant de ressources	Flux entrant de ressources	Flux entrant de ressources
Flux sortant de ressources		Flux sortant de ressources relatives aux produits et aux services		
Gestion des déchets		Gestion des déchets		
Sécurité et santé	Sécurité et santé	Conditions de travail : sécurité et santé		Sécurité et santé
Equilibre vie privée-vie professionnelle				
Formations et développement des talents	Qualité de la formation	Formations et développement des talents		
Energie	Energie propre et abordable	Energie	Energie	
Culture d'entreprise	Travail décent et croissance économique	Culture d'entreprise		
Corruption et pots-de-vin				
Perte de la biodiversité		Perte de la biodiversité		
Diversité		Diversité		
Egalité des genres		Egalité des genres		

Lors de cette étape d'identification, une première liste d'IRO's potentiels a également été dressée pour chaque thème retenu pertinent.

Les interviews externes réalisées avec des experts ont essentiellement porté sur la méthodologie utilisée pour capter le point de vue des différentes parties prenantes. Ces interviews ont permis à CFE de valider sa méthodologie mais aussi de s'assurer de la pertinence des résultats collectés. En effet, ces interviews ont permis de récolter l'avis des personnes interrogées sur les thèmes pertinents et les IRO's associés.

Cet exercice a permis de confirmer l'importance des thèmes : Changement climatique, économie circulaire, Sécurité et santé, gouvernance et gestion des talents.

Le dialogue continu avec les parties prenantes de CFE met en avant les préoccupations, les principes et les processus liés à l'ESG. Les consultations récentes n'ont pas apporté de modification aux analyses précédentes. Cela prouve que les experts internes interrogés sont conscients des thèmes potentiellement matériels ainsi que des IRO's existants et émergents dans notre secteur. Cela signifie que nos connaissances internes représentent bien les principales parties prenantes externes concernées par cet exercice.

ESRS 2 SBM-2 45 a v

1.4.4. Etablissement d'une liste restreinte de sujet potentiellement matériels

Une étape cruciale consiste à établir la liste finale des thèmes matériels pertinents pour ensuite identifier tous les impacts, risques et opportunités pour CFE. Cette première étape d'identification des thèmes pertinents s'appuie sur les enseignements tirés des méthodes d'engagement des parties prenantes décrits dans le chapitre précédent. Elles ont permis d'établir une première liste restreinte de sujets matériels potentiels :

1. Adaptation au changement climatique
2. Atténuation du changement climatique
3. L'énergie
4. Facteurs d'impact direct de la perte de biodiversité – Changement d'affectation des sols
5. Flux de ressources, y compris l'utilisation des ressources
6. Déchets
7. Conditions de travail – Équilibre entre vie professionnelle et vie privée
8. Conditions de travail – Santé et sécurité (collaborateurs propres)
9. Égalité de traitement et des chances pour tous – Formation et développement des compétences
10. Conditions de travail – Santé et sécurité (chaîne d'approvisionnement)
11. Culture d'entreprise
12. Corruption et pots-de-vin



1.4.5. Validation de la liste restreinte de sujets potentiellement matériels

CFE a procédé à plusieurs itérations et contrôles de cohérence pour valider cette liste.

Pour y parvenir, CFE a notamment utilisé les informations provenant d'agences de rating et effectué plusieurs itérations de revue avec les experts internes en ce compris les différents organes d'administration, de gestion et de contrôle. Enfin, l'ensemble de la longue liste de l'AR16 a été parcourue pour s'assurer qu'aucun thème n'avait été oublié ou négligé.

Lors de ces itérations, plusieurs thèmes ont été rajoutés. En particulier, les thèmes :

13. Utilisation de l'eau
14. Utilisation des ressources liées aux produits et services
15. Egalité des genres
16. Diversité
17. Droits économiques, sociaux et culturels des communautés - Impacts liés au sol
18. Protection des lanceurs d'alerte
19. Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques de paiement

On constate donc qu'il n'y a aucun thème qui a été retiré mais qu'au contraire, la liste restreinte finale contient bien tous les thèmes potentiellement matériels répertoriés. La liste restreinte de sujet potentiellement matériels se compose donc de 19 thèmes. Les étapes suivantes vont consister en :

- L'identification de potentiels IRO's liés à ces thèmes (exercice déjà entamé lors de la phase précédente de dialogue avec les parties prenantes)
- L'évaluation (scoring) de ces IRO's
- La clusterisation des IRO's en sujets ESG. Ce sont ces sujets ESG qui sont visualisés dans la représentation graphique de la DMA.

1.5. SBM-3 IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie

En tant qu'élément clé de l'identification des questions matérielles de durabilité de CFE a réalisé une DMA. La matérialité est appliquée depuis 2019, lorsque CFE a commencé à établir des rapports dans le cadre de la réglementation NFRD, mais le concept a évolué dans le cadre de la législation CSRD actuelle.

Dès 2019, l'ensemble des thèmes ESG ont été classés dans une matrice de matérialité tenant compte de l'importance pour les différentes parties prenantes ainsi que de l'impact sur les activités et la performance financière. Tous les « Thèmes à haute matérialité » (thèmes prioritaires), c'est-à-dire ayant à la fois un haut impact sur les activités et le résultat de CFE et une haute importance pour les parties prenantes, ont dès lors fait l'objet d'un suivi tout particulier.

Une révision régulière de cette matrice a par la suite été réalisée et systématiquement validée par les organes d'administration, de gestion et de contrôle.

Cette méthodologie anticipait dans une certaine mesure la philosophie d'une DMA en vertu de la CSRD.

En 2024, CFE a mené une nouvelle approche DMA en utilisant le concept de « matérialité financière » (outside-in) et de « matérialité d'impact » (inside-out) sur la base de l'ESRS 2 et des orientations de mise en œuvre de l'EFRAG IG1 « Évaluation de la matérialité ». La méthodologie pour identifier les thèmes potentiellement matériels a été présentée au chapitre 1.4- SBM-2 Intérêts et point de vue des parties prenantes. La méthodologie utilisée pour déterminer les IRO's relatifs à ces thèmes et pour les évaluer sera présenté au chapitre 1.6 IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité.

CFE est convaincu que le résultat présenté donne une image fidèle de ses principales questions de durabilité, y compris les impacts, les risques et les opportunités. Les sections suivantes fournissent plus de détails sur les résultats de la DMA et le processus appliqué.

1.5.1. Résultats de l'exercice d'évaluation de la double matérialité

Le tableau ci-dessous résume l'évaluation de l'importance des questions de développement durable, en indiquant si elles présentent une matérialité d'impact ou financière (ou les deux). En ce qui concerne la perspective financière, il précise si l'importance est liée à un risque ou à une opportunité. Seuls les sous-thèmes matériels sont représentés. L'analyse des IRO's a été effectuée en détails avec les différentes parties prenantes.

Sur la base de la DMA, trois sujets ont été retenus comme matériels : « Atténuation des effets du changement climatique », « Sécurité et santé de la main d'œuvre propre » et « Sécurité et santé de la sous-traitance ».

CFE présente son analyse des IROs section 1.4.2 « Impact, risques et opportunités pour les thèmes matériels ». Les autres chapitres de la déclaration de durabilité détaillent les politiques, les objectifs, les indicateurs clés de performance et les progrès pour chaque thème matériel conformément au format CSRD, en suivant la séquence incluse dans l'ESRS sous « 2. informations environnementales » et « 3. informations sociales ».

ESRS 2 SBM-3 48 a



Tableau 8 : Résultats de la DMA

Sujet matériel pour CFE	Définition	ESRS correspondant	Matérialité d'impact	Matérialité financière	
				Risque	Opportunité
Atténuation des effets du changement climatique	Le processus de réduction des émissions de GES (scope 1, flotte, carburant et gaz ; scope 2, électricité ; scope 3, matériaux de construction, demandes énergétiques des projets immobiliers) de CFE.	Changement climatique (ESRS E1) – Atténuation des effets du changement climatique	oui	oui	oui
Sécurité et santé	Indicateurs, politiques et pratiques en matière de santé et de sécurité pour l'ensemble du personnel de CFE	Main d'œuvre propre (ESRS S1) – Conditions de travail – Sécurité et santé	oui	non	non
	Indicateurs, politiques et pratiques en matière de santé et de sécurité pour l'ensemble des sous-traitants.	Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2) – Conditions de travail – Sécurité et santé	oui	non	non

Le premier thème matériel est donc l'atténuation des effets du changements climatique. En effet, le secteur de la construction a un impact significatif sur les émissions de gaz à effet de serre (GES). D'un point de vue financier, on note un risque important dévolution des coûts liés à d'éventuelles taxes et ou besoin d'utiliser des matériaux ou des techniques qui pourraient s'avérer plus coûteuses. D'un autre côté l'évolution vers de nouveaux marchés comme la rénovation énergétique ou la construction de bâtiments alignés à la taxonomie européenne par exemple représentent de réelles opportunités pour le secteur.

Les risques et opportunités envisagés, ne nécessitent cependant pas une adaptation radicale et immédiate du business model du groupe. En effet, le modèle actuel est déjà en adéquation avec la stratégie, qui se concentre sur le développement et la réalisation de bâtiments durables, l'industrie intelligente et les infrastructures pour l'énergie verte et la mobilité. Il s'agit plutôt d'une transition vers une augmentation de ce type d'activités à l'avenir, et les équipes ainsi que l'entreprise sont prêtes pour cela. Plus de détails se retrouvent section 2.2.1.

La sécurité et la santé des collaborateurs du groupe ainsi que des sous-traitants présents sur les chantiers constituent les deux autres thèmes matériels. En particulier, il existe une probabilité importante d'impact négatif, le secteur étant reconnu comme très accidentogène. Il n'y a pas à proprement parler de risque ou d'opportunité financière matérielle pour ces thèmes. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de changement radical au niveau du business model mais bien de continuer les actions spécifiques mises en place pour diminuer au maximum le risque d'accident sur les chantier pour tous les acteurs du projet. Plus de détails se retrouvent dans les sections 3.1.2 et 3.2.2.

L'exercice de double matérialité démontre également que deux thèmes sont assez proches des limites de matérialité définis par CFE (voir détails sur la définition de ces limites section 1.6.2). Ces thèmes concernent la « gestion des talents et leur rétention » ainsi que la « gestion et l'utilisation des ressources entrantes ». Ces thèmes sont donc particulièrement surveillés grâce à un monitoring spécifique interne car ils pourraient devenir matériels lors d'une prochaine réévaluation du contexte interne et externe. Des actions préventives sont dès lors mises en place.

En ce qui concerne les talents, l'accent est mis sur les formations et sur la communication. CFE a d'ailleurs développé une CFE Academy, permettant la digitalisation des formations et facilitant l'accès à ces dernières aux moments les plus opportuns pour les collaborateurs. Le suivi des évaluations et du développement des collaborateurs a lui aussi été digitalisé.

En ce qui concerne les ressources, une attention particulière est apportée aux ressources clés des projets ainsi qu'à l'évolution du marché de l'économie circulaire et de l'utilisation des matériaux biosourcés. Une veille régulière est réalisée pour ces sujets.

L'exercice de double matérialité réalisé montre en outre que les thèmes relatifs à la culture d'entreprise, à la protection des lanceurs d'alertes et à la corruption et pots-de-vin (rassemblée en un thème « conduite des affaires et respect de la loi ») ne sont pas matériels, ce qui pourrait paraître étonnant au premier abord. Une analyse critique et une vérification des hypothèses et des seuils de matérialité a donc été spécifiquement réalisée pour ces thèmes-là. Cette analyse a confirmé les résultats obtenus.

En effet, bien que les analyses comparatives montrent que dans des entreprises similaires, le thème de la gouvernance est souvent mis en avant, il n'existe pas encore suffisamment de données publiques sur les analyses de matérialité dans le contexte de la CSRD au moment de l'exercice de DMA 2024. Cela pourrait conduire à une comparaison biaisée. Il est également important de souligner les différences d'activité, de présence géographique et de structure qui distinguent CFE de ses pairs qui pourraient être pris comme référence à la comparaison.

La probabilité d'un incident relatif à la gouvernance est relativement faible dans l'évaluation de l'impact financier. Plusieurs constats peuvent être faits à ce sujet :



- Géographique : CFE a limité ses activités commerciales à la Belgique, à la Pologne, au Luxembourg et à l'Allemagne. Dans ce contexte socio-économique européen, des réglementations solides, des lois bien appliquées et un environnement politiquement stable réduisent considérablement la probabilité d'incidents liés à la corruption.
- Le groupe CFE possède une solide culture de l'information car il s'agit d'une société cotée en bourse. Il respecte des normes élevées en matière d'information financière et de transparence, ce qui renforce ses processus de contrôle interne.
- Enfin, le Track record du groupe confirme cette saine gestion.

Des informations complémentaires se trouvent également au chapitre 4 Informations relatives à la gouvernance.

La même question pourrait se poser au sujet de l'adaptation au changement climatique. Cela s'explique principalement par la nature des activités de CFE. En termes d'opportunités, CFE n'est pas spécialisé dans le génie civil ou dans la réalisation d'ouvrages d'art spécifiques permettant de créer des protections contre les effets du changement climatique comme des digues, des bassins d'orage,... En ce qui concerne les projets classiquement réalisés par CFE (logement, bureaux, ...) la réglementation actuelle tient déjà fortement compte des risques principaux dans nos régions. CFE n'a pas non plus de nombreux biens immobiliers en portefeuille qui pourraient être à risque. En outre, sur base de la DMA, les thèmes suivants (issus de la liste restreinte des sujets potentiellement matériels tels que repris aux sections 1.4.4 et 1.4.5 n'ont pas non plus été retenus comme matériels : énergie, biodiversité, gestion des déchets, utilisation de l'eau, utilisation des ressources liées aux produits et services, DE&I, droits économiques, sociaux et culturels des communautés (impacts liés au sol) et gestion des relations avec les fournisseurs.

1.5.2. Impacts, risques et opportunités pour les thèmes matériels

Tableau 9 : IRO's pour les thèmes matériels

Thème	Sous-thème	Sous-sous-thème	Type d'IRO	Description de l'IRO	Horizon temporel	Principal niveau concerné dans la chaîne de valeur
Changement climatique	Atténuation des effets du changement climatique		Impact négatif	Émissions de carbone dues au carbone incorporé (matériaux de construction) et au carbone opérationnel (consommation d'énergie des bâtiments construits)	Court terme	Secteur propre niveau 0 En aval niveau 1+
Changement climatique	Atténuation des effets du changement climatique		Risque	Quotas de CO ₂ ou taxes qui augmentent les dépenses/réduisent les marges	Moyen terme	Secteur propre niveau 0 En aval niveau 1+
				Diminution du niveau d'activité ou atténuation par des solutions plus coûteuses.		Secteur propre niveau 0 En aval niveau 1+
Changement climatique	Atténuation des effets du changement climatique		Opportunité	Conception et construction de bâtiments conformes à la taxonomie européenne, qui se distinguent de la concurrence	Actuel	En aval niveau 1+
				Un niveau élevé sur l'échelle de performance CO ₂ pour bénéficier d'un avantage commercial dans les appels d'offres		Secteur propre niveau 0
				Le marché de la rénovation énergétique présente un énorme potentiel de réduction des émissions de carbone liées à l'exploitation		Secteur propre niveau 0 En aval niveau 1+ En amont niveau 1+
Effectif propre	Conditions de travail	Santé et sécurité	Impact négatif	Risque d'accidents, voire d'accidents mortels sur site	Actuel	Secteur propre niveau 0
Travailleurs dans la chaîne de valeur	Conditions de travail	Santé et sécurité	Impact négatif	Risque d'accidents, voire d'accidents mortels sur site	Actuel	En amont niveau 1+

Le tableau ci-dessus présente les impacts, risques et opportunités matériels liés au développement durable qui ont été identifiés dans le cadre du processus DMA. Ils indiquent également à quel maillon de la chaîne de valeur ces impacts, risques ou opportuni-

tés sont principalement associés. En outre, il précise si les impacts sont positifs ou négatifs, actuels ou potentiels, ainsi que le principal horizon temporel considéré. Tous les risques et opportunités ont des effets financiers anticipés sur la base des connaissances disponibles et des jugements portés. De plus amples informations sur la manière dont les effets des impacts, des risques et des opportunités sont traités sont incluses dans les sections thématiques intitulées « 2. Informations environnementales » et « 3. Informations sociales ».

ESRS 2 SBM-3 48 a ;b; 48c I, ii, iii, iv; d; f; g; h

En particulier, la description des effets financiers anticipés des risques et opportunités significatifs sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie à court, moyen et long terme seront détaillés aux chapitres spécifiques suivants :

- 2.2.1 SBM3 : IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie - dans la partie ESRS E1 : changement climatique
- 3.1.2 SBM3 : IRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie- dans la partie ESRS S1 : Effectifs propres
- 3.2.2 SBM3 : IIRO's matériels et leur interaction avec le business model et la stratégie - dans la partie ESRS S2 : Travailleurs dans la chaîne de valeur

ESRS 2 SBM-3 48 e

1.6. IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité

1.6.1. Description de la procédure appliquée pour réaliser l'évaluation de la double matérialité

La figure ci-dessous tente de visualiser le processus d'évaluation de la double matérialité.

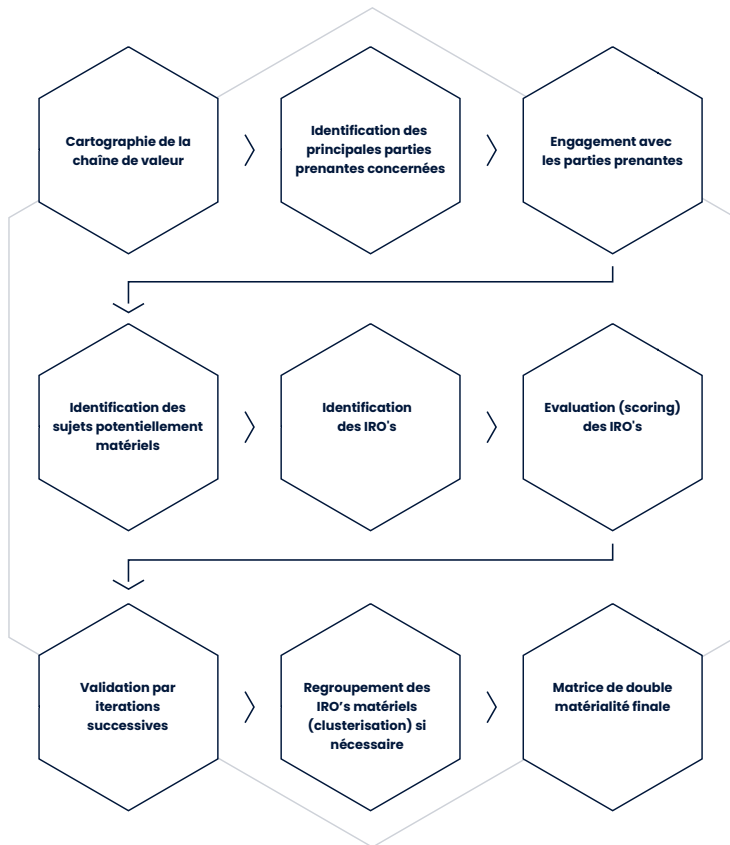


Figure 3 : Visualisation du processus d'évaluation de la DMA

Les 4 premières étapes ont déjà été décrites en détail aux chapitres précédents (SBM1 et SBM2).

Il s'agit en effet, des étapes de cartographie de la chaîne de valeur (section 1.3.2), de l'identification des principales parties prenantes concernées (section 1.4.1), de l'engagement des parties prenantes (sections 1.4.2 et 1.4.3), pour aboutir enfin à une liste restreinte de sujets ESG pertinents pour CFE et qui seraient sources d'impact, de risque et d'opportunité (sections 1.4.4 et 1.4.5). Une fois ces sujets identifiés, lors de l'engagement avec les parties prenantes, des IRO's potentiels ont déjà été identifiés pour les thèmes retenus. Un exercice interne à l'aide du management et d'experts a permis au bout de plusieurs itérations d'identifier le principaux IRO's.

ESRS 2 IRO-1 53 b,c,d,g

Lors de l'engagement avec les parties prenantes, des IRO's potentiels ont déjà été identifiés pour les thèmes retenus. Un exercice



interne à l'aide du management et d'experts a permis au bout de plusieurs itérations d'identifier le principaux IRO's.

1.6.2. Description of the methodology used to evaluate IROs

CFE has developed its methodology with reference to ESRS 2 "General disclosures" and EFRAG's implementation guide IGI "Materiality Assessment". The sections below deal with the concepts of pre-mitigation, the definition and consolidation of the impact and financial materiality identified throughout the Group's business cycles, and the coverage obtained in terms of DMA.

Pré-atténuation

CFE évalue les IROs potentiels identifiés tout au long du cycle économique sur la base de l'atténuation préalable. Cela signifie que l'évaluation est réalisée avant que des mesures d'atténuation, allant au-delà de ce qui est attendu d'une entreprise typique du secteur sur la base d'une gestion « en bon père de famille » ne soient appliquées.

Matérialité de l'impact

Une question de durabilité est matérielle du point de vue de l'impact lorsque l'impact réel ou potentiel, positif ou négatif, de CFE sur les personnes ou l'environnement est important à court, moyen ou long terme. Conformément à l'ESRS, trois paramètres, à savoir l'« échelle », la « portée » et le « caractère irrémédiable » (uniquement pour les impacts négatifs), ont été utilisés pour évaluer la « gravité » des impacts.

Les thèmes pouvant être très divers et toucher tant à l'environnement qu'à l'humain, à la biodiversité, ... il est impossible d'avoir une définition unique de l'échelle ou de la portée. CFE a donc au préalable préparé une définition par type d'impact des niveaux (de 1 à 5) considérés.

L'évaluation a été effectuée par secteur d'activité (Promotion Immobilière, C&R et Multitechniques). Pour les activités immobilières et C&R, l'évaluation a été divisée en fonction des projets de construction ou de rénovation. Pour les Multitechniques, une analyse séparée a été réalisée pour VMA et pour MOBIX. Cette division a été faite pour tenir compte des différences substantielles dans l'impact des activités.

La pondération pour le groupe CFE afin d'obtenir un score final par thème matériel potentiel a été effectuée en deux phases. Tout d'abord, sur la base du pourcentage de projets nouveaux ou de rénovation dans notre portefeuille.

Ensuite, les différents secteurs d'activité ont été pondérés pour obtenir un nombre final. Afin d'éviter que des sujets potentiellement importants dans des secteurs d'activité (financièrement) plus petits ne s'évaporent en prenant une moyenne pondérée basée sur des paramètres financiers, une moyenne pondérée est prise pour la matérialité de l'impact basée sur des clés d'allocation ESG spécifiques au thème évalué. Ces chiffres non financiers donnent une meilleure représentation de l'impact du groupe CFE. A titre d'exemple, pour les thèmes relatifs aux collaborateurs (sécurité et santé, gestion des talents, ...) la pondération se fera sur le nombre de collaborateurs par secteur d'activité.

Un thème doit obtenir une note d'au moins 3,5 sur 5 pour être considéré comme matériel. A partir d'une note de 3, un sujet est considéré comme à surveiller car une réévaluation à court ou moyen terme pourrait l'amener à être requalifié en sujet matériel. Ce seuil a été défini lors de workshops avec les experts des différentes filiales du groupe AvH. Workshop au cours duquel une analyse du marché et des bonnes pratiques a été réalisé. Ce seuil a par la suite été discuté puis validé en Comité Exécutif, puis en Conseil d'Administration.

Matérialité financière

Une question de développement durable est importante d'un point de vue financier si elle déclenche ou pourrait déclencher des effets financiers importants pour CFE à court, moyen ou long terme.

En ce qui concerne la matérialité financière, CFE considère l'impact sur le bénéfice net en utilisant une moyenne historique glissante sur 5 ans, y compris les plus-values ou moins-values occasionnelles. Pour les risques et opportunités ponctuels, l'effet sur les capitaux propres de l'année la plus récente est pris en compte.

Comme pour la matérialité de l'impact, l'évaluation a été effectuée pour les quatre secteurs d'activité. Pour l'immobilier, l'évaluation a également été divisée entre les projets de nouvelle construction et les projets de rénovation. Cette division a été faite parce que nous pouvons suggérer des différences substantielles dans l'impact des activités. L'impact financier est pondéré par un facteur de probabilité.

Lors de l'évaluation, nous avons ramené les impacts financiers sur plusieurs années à un impact annuel. Cela a été fait pour tenir compte du fait que l'évaluation a été faite pour des horizons temporels différents.

Pour la définition de l'importance financière, les calculs ont été effectués sur la base d'un cycle d'activité typique de CFE : les 3 années précédentes et les 2 années à venir des bénéfices nets de CFE. Entretemps, le profit pour l'année 2024 est connu mais cela n'impacte pas de façon matérielle la définition de l'importance financière. Sur base de son expérience et de la bonne gestion, un



impact financier de plus de 10% a été considéré comme matériel par les Conseil d'Administration.

Cela correspond à un seuil de 3.178.380 euros. Pour s'aligner avec la matérialité d'impact, ce seuil correspond donc à une valeur de 3.5 sur une échelle de 0 à 5. (0 correspondant à 0€).

ESRS 2 IRO-1 53 a

1.7. Organisation des rôles et responsabilités pour les questions de développement durable (GOV-1, 2 et 3)

Pour rester en contact avec le terrain et le marché, tout en garantissant une approche stratégique globale et intégrée malgré son modèle d'entreprise décentralisée, CFE a mis en place une gouvernance ESG claire. La stratégie globale et la vision à long terme ainsi que la définition d'objectifs sont du ressort du Comité Exécutif de CFE.

Cette stratégie ainsi que l'ensemble de la politique ESG (matérialité, politiques, objectifs, plan d'action) est présenté annuellement au conseil d'administration pour approbation. Les résultats de cette politique (KPI's et lien avec les objectifs) sont présentés pour validation au comité d'audit au minimum une fois par an également. En 2024, le processus de reporting et en particulier de matérialité ont été revus pour s'aligner avec les recommandations de la CSRD. Ce processus complexe a demandé un suivi un peu plus régulier. Les avancées en termes de matérialité et de mise en place de la collecte des données ont donc aussi été présentés lors de chaque comité d'audits de l'année 2024. Plus de détails sont disponibles dans la « Déclaration de gouvernance d'entreprise »

ESRS 2 GOV-2

Des détails spécifiques sur les compétences ESG du conseil d'administration de CFE sont disponibles dans la « Déclaration de gouvernance d'entreprise, 2. Conseil d'administration - 2.1 Composition ». Des informations spécifiques sur les paramètres ESG de la rémunération variable du comité exécutif et du management sont disponibles dans le « Rapport de rémunération, 2.4 Composantes de la rémunération ».

ESRS 2 GOV-1 & 3

Tous les trois ans, les différentes Business Units sont amenées à réaliser un exercice stratégique. Elles déclinent alors la stratégie du Groupe selon leurs activités propres dans une vision à moyen terme. Cette ambition est validée par le Comité Exécutif.

Enfin, chaque année, les Business Units sont amenées à définir leur plan d'action spécifique à l'aide d'objectifs SMART. Ces plans d'actions et leur pertinence sont évalués par le Sustainability Board.

Enfin, au niveau de chaque projet, certaines actions spécifiques sont apportées par les équipes locales. Pour stimuler l'innovation, la mise en place de ces actions et le partage de bonnes pratiques, un manuel appelé 'Greenbook' a été élaboré. Il rassemble l'ensemble des bonnes idées déjà mise en place sur d'autres projets et sert à inspirer les autres collaborateurs.

La durabilité est réellement au cœur de la stratégie du Groupe. La Chief Sustainability Officer du Groupe est en effet invitée permanente du Comité Exécutif. Elle pilote également le Sustainability Board, un organe transversal composé des responsables durabilité des différentes Business Units. Chaque responsable durabilité des Business Units est représenté au comité de direction local par un membre de ce comité de direction qui assure ainsi le rôle de « sponsor ESG ».

Pour assurer une cohérence dans l'approche du reporting CSRD et pour pouvoir partager les bonnes pratiques avec ses filiales principales, AvH organise régulièrement des réunions de travail ou d'inspiration avec ces mêmes filiales.

2. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

2.1. Informations relatives à la Taxonomie Européenne (en vertu de l'article 8 du règlement 2020/852)

Bien que l'atténuation aux effets du changement climatique ait été identifiée comme un risque financier potentiel, CFE et ses BU ont également un potentiel d'impact positif sur celle-ci comme le souligne l'alignement de CFE à la Taxonomie de l'UE.

Si l'on compare 2024 à 2023, le chiffre d'affaires aligné a légèrement augmenté de 20,0 % à 21,5%. Cela reflète surtout une très nette évolution pour les projets développés par BPI Real Estate (77,31% d'alignement en 2024 contre 58,57% en 2023). En ce qui concerne les projets développés par des clients externes, la tendance est assez stable (14,85% d'alignement en 2024 contre 14,46% en 2023). Bien que conscient de la réglementation en vigueur et de l'importance de la taxonomie, l'évolution reste encore faible.

Les dépenses d'investissement alignées, restent modestes et atteignaient 13,97% en 2024. Cela reste conforme au business model de CFE qui n'a pas vocation à réaliser des investissements lourds.

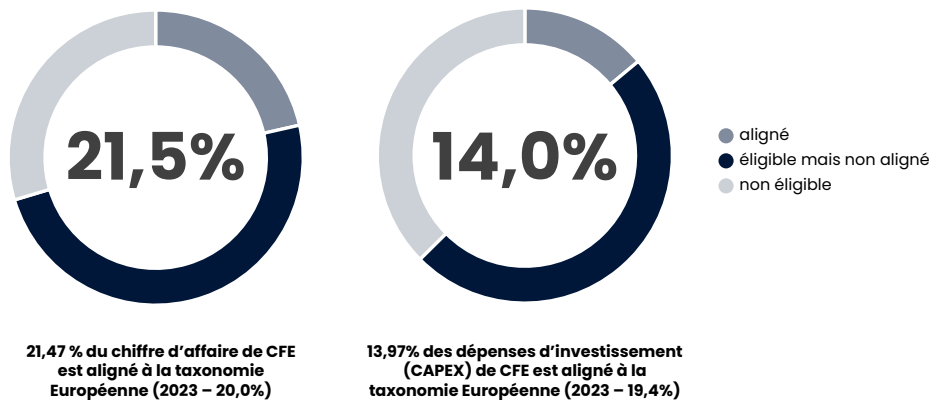


Figure 4 : Visualisation des valeurs 2024 de Chiffre d'affaire et de CAPEX alignés

2.1.1. Description de la Taxonomie Européenne

Le règlement Taxonomie¹ crée un cadre visant à déterminer la mesure dans laquelle des activités économiques peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental de l'Union Européenne, améliorant ainsi la transparence.

Les six objectifs environnementaux fixés par le règlement Taxonomie sont les suivants : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution et la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Une activité économique est considérée durable si elle contribue substantiellement à l'un de ces objectifs sans nuire aux autres (principe DNSH) et respecte des garanties sociales minimales. Ces garanties assurent le respect des normes sociales et des droits humains au niveau de l'entreprise.

La Commission européenne établit des critères d'examen technique (CET) pour les activités éligibles, les complétant progressivement. Si ces critères et les garanties minimales sont respectés, l'activité est dite alignée à la Taxonomie et considérée durable. Si les critères d'examen technique sont remplis et que les garanties minimales sont respectées, on parlera d'activités « alignées » à la Taxonomie. Elles sont alors considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

2.1.2. Scope et méthodologie employée

CFE a évalué comment et dans quelle mesure ses activités sont associées à des activités économiques considérées comme durables selon la taxonomie de l'UE. Malgré certaines incertitudes quant à l'application pratique du règlement sur la taxonomie et de ses actes délégués, CFE a fait de son mieux pour collecter des données fiables sur l'éligibilité et l'alignement des activités et pour analyser les différents critères de sélection technique. Les résultats sont repris dans les tableaux détaillés des pages suivantes.

Comme pour l'ensemble de la présente déclaration de durabilité, l'analyse concerne les entités des segments suivants : Construction et Rénovation, Promotion Immobilière et Multitechniques. Les activités du segment des Investissements et Holding (Greenstor, Deep C Holding et Green Offshore) ne sont pas incluses dans le périmètre car CFE n'exerce pas de contrôle exclusif sur celles-ci. Il

¹ Encadré par le Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 (ci-après "le règlement Taxonomie" ou "le règlement").



est important de noter que pour les projets de promotion immobilière, seuls les projets consolidés selon la méthode globale (dans lesquels BPI Real Estate détient 100% des parts) ont été pris en compte (éligibilité et alignement).

Une structure de double vérification et d'alignement avec le reporting financier entre les unités et la consolidation a été mise en place pour maintenir la cohérence dans l'interprétation du règlement relatif à la taxonomie et la cohérence des états financiers. Ceci évite par ailleurs le risque de double comptage et d'inexactitudes dues aux transactions interentreprises entre CFE et ses filiales.

2.1.3. Calcul d'éligibilité

En partant du chiffre d'affaires des états financiers consolidés, une vue d'ensemble a été réalisée pour les différentes entités du Groupe en ce qui concerne la nature de leurs activités et leurs codes NACE. La liste des codes NACE est un cadre européen qui divise toutes les activités économiques en différents codes. Pour compléter ce calcul, une analyse complète a également été réalisée sur la base des différents activités des filiales de CFE. Cela garantit qu'aucune activité potentiellement éligible n'a été négligée.

En raison des différents segments dans lesquels le Groupe CFE est actif, il existe différentes activités à prendre en considération. Trois objectifs différents pourraient être applicables aux activités du groupe : « atténuation du changement climatique », « adaptation au changement climatique » et « transition vers une économie circulaire ». Néanmoins, au vu des activités du groupe, l'éligibilité à l'objectif d'« adaptation au changement climatique » n'est pas retenu. En effet, CFE n'est pas spécialisé dans le génie civil ou dans la réalisation d'ouvrage d'art spécifiques permettant de créer des protections contre les effets du changement climatique. Les projets réalisés par le groupe CFE ne sont donc pas considérés comme des « facilitateurs » pour l'adaptation au changement climatique selon la taxonomie européenne. Les projets de CFE se concentrent sur la construction, la rénovation, l'immobilier et le multitechnique. Bien qu'ils intègrent des éléments de durabilité, ils ne sont pas spécifiquement conçus pour faciliter l'adaptation d'autres activités économiques aux impacts du changement climatique. Cette analyse pourrait être revue à l'avenir en fonction des possibles évolutions des activités du groupe.

Ci-dessous se trouve un aperçu des objectifs environnementaux pour lesquels l'éligibilité peut être appliquée selon les différentes activités de CFE.

Tableau 10 : Aperçu des objectifs environnementaux pour lesquels l'éligibilité peut être appliquée selon les différentes activités

Segments Groupe CFE	Activité de la taxonomie Européenne	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Utilisation durable de l'eau	Transition vers une économie circulaire	Prévention de la pollution	Biodiversité
Construction & Rénovation – Promotion immobilière	Construction de nouveaux bâtiments (CCM 7.1. – CE 3.1.)	x			x		
	Rénovation de bâtiments existants (CCM 7.2. – CE 3.2.)	x			x		
Multitechnique (Business Division VMA)	Installation, entretien et réparation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (et les places de parking attachées aux bâtiments) (CCM 7.4.)	x					
	Installation, entretien et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (CCM 7.3.)	x					
	Installation, entretien et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments (CCM 7.5.)	x					
	Installation, entretien et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables (CCM 7.6.)	x					
Multitechnique (Business Division MOBIX)	Infrastructures pour le transport ferroviaire (CCM 6.14.)	x					

Le calcul des dépenses d'investissement éligibles suit la même méthodologie, rendant le calcul similaire à celui du chiffre d'affaires.



Les dépenses opérationnelles (OPEX), telles que définies dans la taxonomie de l'UE, comprennent une liste restrictive de coûts opérationnels. Étant donné que la Recherche et développement ne sont pas explicitement repris dans les états financiers, que les dépenses importantes liées à la maintenance et la rénovation sont repris comme actifs sur le bilan et donc déjà incluses dans le CAPEX, CFE fait appel à la règle de l'exemption de l'OPEX.

2.1.4. Calcul d'alignement – Critères de contribution substantielle (SCC)

Pour les activités du segment de Promotion Immobilière et de Construction et Rénovation les activités du groupe reposent sur des projets. Il conviendra donc d'analyser projet par projet si les critères techniques de sélection sont atteints pour réaliser le calcul d'alignement.

Pour ces segments, l'objectif environnemental de «l'atténuation aux effets du changement climatique» est le plus pertinent. En effet, en ce qui concerne l'objectif environnemental «transition vers l'économie circulaire», le cadre réglementaire actuel ne permet pas d'atteindre certains seuils de recyclage et de réemploi. Le marché manque de disponibilité suffisante de ces matériaux, rendant les critères de contribution substantielle pour cet objectif quasi impossibles à atteindre, même pour des projets très ambitieux.

Pour les activités de construction (CCM 7.1) et de rénovation (CCM 7.2) de CFE, les critères de contribution substantielles se concentrent donc sur les performances énergétiques du projet. C'est-à-dire :

- La consommation en énergie primaire, en faisant la distinction entre les nouveaux bâtiments (au moins 10 % de moins que les exigences relatives aux bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle) et les rénovations (conformité aux exigences applicables aux rénovations majeures) ;
- L'analyse de cycle de vie du bâtiment ;
- Conformité et exécution d'un test d'étanchéité à l'air ;
- Conformité et exécution d'un suivi qualitatif de contrôle ou un test d'intégrité thermique

Pour prouver l'alignement à ces critères, une série de documents doivent être fournis. Il s'agit en particulier de la déclaration PEB, de réaliser un test d'étanchéité à l'air, de prouver la qualité des travaux réalisés et enfin de réaliser un analyse de cycle de vie. A noter que pour les projets de rénovation, seul le calcul du PEB sera demandé.

Pour les activités de CFE réalisées par sa business unit VMA, les critères relatifs à l'installation, à l'entretien et à la réparation de dispositifs de contrôle de la performance énergétique des bâtiments, aux technologies des énergies renouvelables, aux équipements d'efficacité énergétique et à l'infrastructure de recharge précisent quelles activités et quels dispositifs peuvent être inclus (sur la base des spécifications des critères de contribution substantielle).

La principale activité liée à la taxonomie pour MOBIX est l'infrastructure pour le transport ferroviaire. Il s'agit des travaux effectués sur les voies, les caténaires et la signalisation. La plupart des critères peuvent être démontrés dans les documents de support des études et des permis réalisés par le client. Comme ceux-ci ne sont pas toujours mis à la disposition de MOBIX, les preuves nécessaires pour certains critères n'ont pas pu être rassemblées pour démontrer l'alignement. Par conséquent, l'alignement pour MOBIX est de 0% au lieu des 70% potentiels. L'approche prudente a donc été privilégiée.

2.1.5. Calcul d'alignement – Critères *Do not significantly harm* (DNSH)

Dépendant des activités alignées, les critères DNSH suivants sont applicables:

- **Adaptation au climat:** Les projets doivent inclure une évaluation des risques physiques climatiques et mettre en œuvre des mesures pour les réduire. Cela comprend la prise en compte des impacts futurs du changement climatique et l'adaptation des infrastructures en conséquence.
- **Pollution :** Les activités doivent utiliser des matériaux et composants de construction qui émettent moins de 0,06 mg de formaldéhyde par m³ et moins de 0,001 mg de composés organiques volatils (COV) cancérigènes de catégories 1A et 1B par m³. Ces matériaux doivent également répondre aux critères de l'Annexe C de la Taxonomie.
- **Eau:** Les activités doivent garantir une utilisation durable et la protection des ressources en eau. Cela implique la gestion efficace de l'eau, la réduction de la consommation et la prévention de la pollution des ressources en eau.
- **Circularité:** Les projets doivent promouvoir l'économie circulaire en utilisant des matériaux recyclés et recyclables, en minimisant les déchets et en favorisant la réutilisation des ressources. Cela inclut la conception pour la durabilité et la facilité de démontage.
- **Biodiversité:** Les projets doivent éviter de nuire aux écosystèmes et habitats naturels. Cela inclut la mise en place de mesures pour protéger et restaurer la biodiversité, en évitant les impacts négatifs sur les espèces et leurs habitats.

Pour chaque activité (ou projet) éligible et potentiellement alignée, la conformité des critères DNSH ont été évaluée et documentée.

Il est important de noter que la plupart des projets réalisés par le groupe sont des projets qui s'étalent sur plusieurs années en ce compris le chiffre d'affaires lié à ces projets. Néanmoins, le calcul de la taxonomie demande de prendre en compte le chiffre d'affaires



fares lié à ces projets pour l'année en cours. D'autre part, de nombreux critères ne peuvent être pleinement vérifiés que lorsque les projets sont totalement terminés. L'évaluation de l'alignement se fait donc sur la base des informations connues au moment de la clôture de l'année, en supposant que la suite du projet se déroulera dans les mêmes conditions, sans modification ni incident empêchant l'alignement final.

Des estimations sont faites au départ pour calculer l'alignement. Les valeurs des différents critères sont indiquées dans le cahier des charges pour donner des instructions à l'entreprise générale vis-à-vis du maître d'ouvrage. Ces valeurs estimées sont ensuite vérifiées lors de la réception du bâtiment, et une correction peut s'appliquer si nécessaire. Ce processus de vérification systématique continuera à être développé et automatisé pour améliorer le flux de documentation entre les différents parties prenantes.

2.1.6. Garanties minimales (Minimum safeguards)

Le groupe CFE respecte les exigences des **garanties minimales** de la Taxonomie de l'UE (c'est-à-dire l'article 18 du règlement 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 concernant l'établissement d'un cadre destiné à faciliter l'investissement durable et modifiant le règlement (UE) 2019/2088).

L'article 18 précité prévoit ce qui suit :

« Les garanties minimales visées à l'article 3, point c, sont des procédures qu'une entreprise exerçant une activité économique met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme. »

Une évaluation détaillée des documents et procédures relatives à ces thématiques a été réalisée fin 2024 pour confirmer le respect de ces exigences minimales. Cette évaluation interne fait suite à une évaluation réalisée par un expert externe (Greenfish) en 2022. Parmi les documents analysés on trouve entre autres : le « Code de Conduite », le manuel des « Politiques d'intégrité des affaires » et la « Politique des droits de l'Homme ». Le contenu de ces documents et leur disponibilité sont décrits au chapitre 4.2. En ce qui concerne les procédures, on retient en particulier : l'ensemble des formations obligatoires, les campagnes de sensibilisation et de communication, la procédure de contrôle administratif sur chantier, la procédure d'accueil sur chantier ainsi que la procédure de formation spécifique à la sécurité sur chantier (réunion toolbox), l'ensemble des certifications ISO, la procédure d'engagement avec l'ensemble des parties prenantes des projets ou encore la procédure d'audit interne. Cette liste n'est bien entendu pas exhaustive.

2.1.7. Résultats 2024 – Tableaux Année fiscale 2024

2.1.7.1 Chiffre d'affaires (Turnover) : voir tableau 11 et 12

Les tableaux 11 et 12 ont été calculés à l'aide de l'outil Greenomy.

Pour les activités de construction (CCM 7.1 ; CE 3.1.) et de rénovation (CCM7.2. et CE 3.2.) le chiffre d'affaires total est la somme des chiffres d'affaires des différents projets. Ceci tient compte des éliminations de double comptage selon les règles de consolidation financière.

Pour le chiffre d'affaires éligible et aligné du segment Multitechniques l'analyse se fait sur base de l'activité d'un BU.

MOBIX consiste en des BU's Rails (qu'est intégralement éligible pour l'activité CCM 6.14) et Utilities (qui n'est éligible pour aucune activité selon la Taxonomie).

VMA consiste des BU's Technique du bâtiment (qui est partiellement éligible pour les activités CCM 7.3 ; 7.4 ; 7.5. et 7.6.) et industrial automation (qui n'est éligible pour aucune activité selon la Taxonomie).

2.1.7.2 Dépenses d'investissements (Capex) : voir tableau 13 et 14

Les dépenses d'investissement suivent la même méthodologie que le calcul du chiffre d'affaires qui sert comme base pour une allocation des différents Capex aux différents projets et activités éligibles et alignés.

2.1.7.3 Dépenses opérationnelles (Opex) : voir tableau 15 et 16

Le montant indiqué dans le tableau est considéré comme non-significatif car CFE fait appel à la règle de l'exemption de l'Opex dans le contexte de la divulgation de la taxonomie. Par conséquent l'éligibilité et l'alignement sont de 0%.



Tableau 11 : Eligibilité et alignement du chiffre d'affaires

Financial year N	2024			Substantial contribution criteria						DNSH criteria ("Does Not Significantly Harm")						Minimum Safeguards (17)	Proportion of Taxonomy-aligned (A1), or -eligible (A2), turnover, Year N-1 (18)	Category enabling activity (19)	Category transitional activity (20)
	Code (2)	Turnover (3)	Proportion of Turnover, Year N (4)	Climate Change Mitigation (5)	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)	Biodiversity (16)				
Economic Activities (1)		eur	%	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																			
Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies	CCM 7.6.	6.992.202,80	0,59%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	0,57%	E	
Renovation of existing buildings	CE 3.2./CCM 7.2.	35.667.414,00	3,02%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	Y	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	1,48%		T
Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings	CCM 7.5.	11.866.095,10	1,00%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	1,36%	E	
Installation, maintenance and repair of charging stations for electric vehicles in buildings (and parking spaces attached to buildings)	CCM 7.4.	824.373,00	0,07%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	0,09%	E	
Construction of new buildings	CE 3.1./CCM 7.1.	198.430.672,34	16,79%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	Y	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	16,25%		
Turnover of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		253.780.757,24	21,47%	21,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%								20,03%		
Of which enabling		19.682.670,90	1,66%	1,66%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%								2,30%		
Of which transitional		35.667.414,00	3,02%	3,02%													1,48%		
A.2 Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	Y/N***									
Renovation of existing buildings	CE 3.2./CCM 7.2.	27.267.496,88	2,31%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								8,22%		
Infrastructure for rail transport	CCM 6.14.	62.924.354,18	5,32%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								4,79%		
Construction of new buildings	CE 3.1./CCM 7.1.	485.617.320,80	41,08%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								43,34%		
Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment	CCM 7.3.	2.255.320,00	0,19%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,00%		
Turnover of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		578.064.491,86	48,90%	48,90%	0,00%	0,00%	0,00%	43,39%	0,00%								58,95%		
A. Turnover of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)		831.845.249,10	70,37%	70,37%	0,00%	0,00%	0,00%	63,19%	0,00%								78,98%		
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
Turnover of Taxonomy-non-eligible activities		350.323.921,90	29,63%																
Total		1.182.169.171,00	100,00%																

Tableau 12 : Eligibilité et alignement du chiffre d'affaires par objectif

	Proportion of turnover / Total turnover	
	Taxonomy-aligned per objective	Taxonomy-eligible per objective
CCM	21,47%	70,37%
CCA	0,00%	0,00%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	63,19%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	0,00%



Tableau 13 : Eligibilité et alignement du Capex

Financial year N	2024			Substantial contribution criteria						DNSH criteria ("Does Not Significantly Harm")						Category transi-				
	Economic Activities (1)	Code (2)	Capex (3)	Proportion of Capex, year N (4)	Climate Change Mitigation (5)	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)	Biodiversity (16)	Minimum Safeguards (17)	Proportion of Taxonomy-aligned (A1) or -eligible (A2) Capex, year N-1 (18)	Category enabling activity (19)	tional activity (20)
		eur	%	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	%	E	T
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																				
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																				
Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies	CCM 7.6.	214.996,40	0,79%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0,39%	E	
Renovation of existing buildings	CE 3.2./ CCM 7.2.	599.803,93	2,21%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	Y	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	1,20%		T
Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings	CCM 7.5.	364.858,95	1,34%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0,94%	E	
Installation, maintenance and repair of charging stations for electric vehicles in buildings (and parking spaces attached to buildings)	CCM 7.4.	25.347,80	0,09%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0,06%	E	
Construction of new buildings	CE 3.1./ CCM 7.1.	2.582.798,45	9,52%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	Y	N/EL		Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	16,57%		
CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		3.787.805,53	13,96%	13,96%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%									19,37%		
Of which enabling		605.203,15	2,23%	2,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%									1,59%		
Of which transitional		599.803,93	2,21%	2,21%														1,20%		
A.2 Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Renovation of existing buildings	CE 3.2./ CCM 7.2.	478.775,49	1,76%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									7,07%		
Infrastructure for rail transport	CCM 6.14.	4.130.676,32	15,22%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									13,25%		
Construction of new buildings	CE 3.1./ CCM 7.1.	8.367.515,75	30,84%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									35,47%		
Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment	CCM 7.3.	69.346,63	0,26%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,00%		
CapEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		13.046.314,19	48,08%	48,08%	0,00%	0,00%	0,00%	32,60%	0,00%									67,30%		
A. CapEx of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)		16.834.119,72	62,05%	62,05%	0,00%	0,00%	0,00%	44,33%	0,00%									86,66%		
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																				
CapEx of Taxonomy-non-eligible activities		10.297.835,28	37,95%																	
Total		27.131.955,00	100,00%																	

Tableau 14 : Eligibilité et alignement du Capex par objectif

	Proportion of CapEx / Total CapEx	
	Taxonomy-aligned per objective	Taxonomy-eligible per objective
CCM	13,96%	62,05%
CCA	0,00%	0,00%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	44,33%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	0,00%



Tableau 15 : Eligibilité et alignement de l'OPEX

Financial year N	2024		Substantial contribution criteria							DNSH criteria ("Does Not Significantly Harm")						Minimum Safeguards (17)	Proportion of taxonomy-aligned (A1) or -eligible (A2) OpEx, year N-1 (18)	Category enabling activity (19)	Category transitional activity (20)
	Code (2)	OpEx (3)	Proportion of OpEx, year N (4)	Climate Change Mitigation (5)	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)	Biodiversity (16)				
Economic Activities (1)		eur	%	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																			
OpEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%								0,00%		
Of which enabling		0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%								0,00%		
Of which transitional		0,00	0,00%	0,00%													0,00%		
A.2 Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																			
OpEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%								0,00%		
A. OpEx of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)		0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%								0,00%		
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
OpEx of Taxonomy-non-eligible activities		2.761.658,00	100,00%																
Total		2.761.658,00	100,00%																

Tableau 16 : Eligibilité et alignement de l'OPEX par objectif

	Proportion of OpEx / Total OpEx	
	Taxonomy-aligned per objective	Taxonomy-eligible per objective
CCM	0,00%	0,00%
CCA	0,00%	0,00%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	0,00%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	0,00%



2.1.8. Déclaration concernant les activités relatives à l'emploi de nucléaire ou de gaz fossiles

CFE n'a réalisé aucune activité en lien avec l'emploi du nucléaire ou de gaz fossiles en 2024.

Tableau 17 : Activités en lien avec le nucléaire et les gaz fossiles

Row	Nuclear energy related activities	YES / NO
1	The undertaking carries out, funds or has exposures to research, development, demonstration and deployment of innovative electricity generation facilities that produce energy from nuclear processes with minimal waste from the fuel cycle.	NO
2	The undertaking carries out, funds or has exposures to construction and safe operation of new nuclear installations to produce electricity or process heat, including for the purposes of district heating or industrial processes such as hydrogen production, as well as their safety upgrades, using best available technologies.	NO
3	The undertaking carries out, funds or has exposures to safe operation of existing nuclear installations that produce electricity or process heat, including for the purposes of district heating or industrial processes such as hydrogen production from nuclear energy, as well as their safety upgrades.	NO
	Fossil gas related activities	
4	The undertaking carries out, funds or has exposures to construction or operation of electricity generation facilities that produce electricity using fossil gaseous fuels.	NO
5	The undertaking carries out, funds or has exposures to construction, refurbishment, and operation of combined heat/cool and power generation facilities using fossil gaseous fuels.	NO
6	The undertaking carries out, funds or has exposures to construction, refurbishment and operation of heat generation facilities that produce heat/cool using fossil gaseous fuels.	NO

2.2. ESRS EI : Changement climatique

Réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique sont des objectifs importants pour la communauté internationale. L'objectif de 1,5°C de l'Accord de Paris indique que les émissions mondiales doivent être réduites de manière substantielle d'ici 2030 et devenir nulles d'ici 2050. En Europe, cette ambition est portée par le Green Deal Européen.

Réduire les émissions de GES, tant en intensité qu'en termes absolus, a été et reste une priorité pour CFE. CFE s'engage à mettre en œuvre des plans d'action pour la réduction de ces GES.

Depuis 2020, des plans d'actions spécifiques ont été mis en place pour limiter les émissions directes (scope 1 et 2) du groupe. Cela concerne en particulier la gestion de la mobilité et la gestion d'énergie sur les sites et dans les sièges centraux.

Depuis 2020, CFE a réalisé un screening de ses émissions indirectes (scope 3) pour détecter les principales sources d'émission et diriger en priorité les plans d'actions vers ces sources principales d'émission. Une analyse plus précise et selon le GHG Protocol des émissions indirectes a été réalisée en 2024 et confirme les actions entreprises dès 2020.

La réalisation des plans d'actions pour atteindre les ambitions environnementales est une responsabilité collective. Chaque acteur, du personnel des chantiers aux sustainability officers en passant par les développeurs de projets, le service études et méthodes et les équipes QHSE, jouent un rôle crucial. Néanmoins, la direction a une grande responsabilité pour s'assurer de la mise en application des plans d'actions dans leurs business units. Pour souligner l'importance de ces objectifs ESG, la réussite des objectifs environnementaux est intégrée dans leur rémunération variable, incluant des bonus à court et long terme. Plus de détails sont disponibles à ce sujet dans le « Rapport de rémunération »

ESRS EI GOV-3 13

2.2.1. SBM3 : Impacts matériels, risques et opportunités et leur interaction avec la stratégie et le modèle d'entreprise

Le secteur de la construction a un impact significatif sur les émissions de gaz à effet de serre (GES). Les activités de construction consomment de grandes quantités d'énergie, principalement à partir de combustibles fossiles, pour la production de matériaux comme le ciment, l'acier et le verre. Ces matériaux sont responsables d'importantes émissions de CO2 lors de leur fabrication. De plus, les chantiers de construction génèrent des émissions directes par l'utilisation de machines et de véhicules. Les bâtiments eux-mêmes, une fois construits, continuent de contribuer aux émissions de GES par leur consommation énergétique pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage. Enfin, la gestion des déchets de construction et de démolition ajoute une autre couche d'émissions, augmentant l'empreinte carbone globale du secteur.

Le sujet ESRS de « l'atténuation des effets du changement climatique » est matériel pour CFE et ses différentes filiales, car les émissions de GES peuvent avoir un impact significatif sur les résultats futurs du groupe, principalement en raison de l'impact financier des futures taxes sur le carbone. Les modèles économiques doivent encore évoluer, mais rencontrent les défis suivants : disponibilité et montée en échelle des nouvelles technologies, chaînes d'approvisionnement incapables de soutenir cette montée en échelle et volonté et capacité des clients d'accepter d'intégrer ces coûts complémentaires.

L'atténuation du changement climatique est donc un enjeu prioritaire pour le groupe CFE.

ESRS EI SBM-3 18



Les activités de CFE, qui incluent la construction de bâtiment résidentielle et non-résidentielle, ne contribuent pas d'une manière substantielle et directe sur son entourage à l'adaptation au changement climatique. Ces types de projets se concentrent principalement sur la création d'infrastructures pour répondre aux besoins de la société en matière de travail, de logement et d'éducation. Bien que ces constructions puissent intégrer des éléments de durabilité, comme l'efficacité énergétique et l'utilisation de matériaux écologiques, elles ne sont pas spécifiquement conçues pour atténuer substantiellement les impacts du changement climatique sur la communauté, tels que les événements météorologiques extrêmes ou la montée du niveau de la mer. Par conséquent, bien que ces projets soient essentiels pour le développement urbain et social, leur contribution directe à l'adaptation au changement climatique reste limitée. Comme CFE ne détient pas réellement de biens immobiliers en portefeuille, il n'y a pas de risque financier réel lié à l'adaptation au changement climatique. L'absence de ces biens signifie que CFE n'est pas directement exposée aux coûts potentiels associés à la mise à niveau ou à la protection des infrastructures contre les impacts climatiques.

ESRS EI SBM-3 19c

Bien que l'atténuation du changement climatique soit un enjeu matériel pour CFE, impliquant la réduction des émissions de Scope 1 et 2 ainsi que de sa consommation d'énergie, le thème de la transition énergétique n'est pas considéré comme un sujet matériel. Cela s'explique par le fait que les émissions de Scope 3, comprenant le carbone incorporé et opérationnel, sont nettement plus importantes que les émissions directes. En d'autres termes, les émissions indirectes liées aux matériaux utilisés et aux opérations des bâtiments représentent une part beaucoup plus significative de l'empreinte carbone totale de CFE, l'effet de levier de cette transition énergétique est beaucoup moins pertinente par rapport à la gestion des émissions de Scope 3. Pour cette raison, CFE ne rapportera pas sur l'ESRS EI-5.

L'évaluation des impacts, risques et opportunités liés au changement climatique a été réalisée en tenant compte des différents métiers du groupe, chaque segment pouvant présenter des IRO's spécifiques. Un exercice de consolidation a ensuite été réalisé tel que décrit au chapitre 1.4 de la DMA. Cette analyse a été réalisée en tenant compte des différents horizons temporels (actuel, court terme, moyen terme et long terme). Les effets financiers anticipés des IRO's ont par contre été omis en faisant appel au principe phase-in.

ESRS EI SBM-3 19 a, b, ESRS EI SBM-3 AR7b

Bien que l'atténuation des effets du changement climatique soit matériel pour CFE, il ne constitue pas un risque nécessitant une adaptation radicale et immédiate du modèle d'affaires du groupe. En effet, le modèle actuel est déjà en adéquation avec la stratégie, qui se concentre sur le développement et la réalisation de bâtiments durables, l'industrie intelligente et les infrastructures pour l'énergie verte et la mobilité. Il s'agit plutôt d'une transition vers une augmentation de ce type d'activités à l'avenir, et les équipes ainsi que l'entreprise sont prêtes pour cela.

ESRS EI SBM-3 19 c, ESRS EI SBM-3 AR 8b

2.2.2. EI.IRO-1 : description de la procédure pour identifier et évaluer les impacts, risques et opportunités

CFE a évalué dans sa DMA la liste des sujets ESRS, y compris ESRS EI changement climatique, ESRS E2 pollution, ESRS E3 ressources en eau et marines, ESRS E4 biodiversité et écosystèmes, et ESRS E5 utilisation des ressources et économie circulaire. Sur la base de la DMA réalisée, seul l'ESRS EI changement climatique est identifié comme un risque ayant une haute matérialité d'impact et financière. Le processus d'identification des impacts, risques et opportunités est décrit plus en détail dans la section 1.4.3 dans la déclaration de durabilité. Comme prévu dans l'ESRS, l'exercice de DMA couvre l'entièreté de la chaîne de valeur et est évalué sur les différents horizons temporels.

ESRS EI.IRO-1 20 a,b,c, AR 9 et AR12a

Les principaux risques, opportunités et impacts sont des risques de transition. Ils sont détaillés dans la section 1.5.2

Pour les risques climatiques, les dispositions d'introduction progressive pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2024 ont été utilisées. CFE développe une méthodologie afin d'évaluer les risques et opportunités climatiques. Cette évaluation couvrira à la fois les risques physiques et de transition dans ses propres opérations, ainsi que tout au long de la chaîne de valeur en amont et en aval (y compris des suggestions de scénarios détaillés et les horizons temporels à couvrir dans l'analyse de scénarios à court, moyen et long terme).

Phase in requirements for ESRS EI.IRO-1, AR 11 a, b, c & d, 21, AR 12 a, b, c & d, 21 et AR 15

Une première analyse indique qu'il n'y a pas de risques physiques majeurs identifiés dans le cadre des activités du groupe. Cette analyse confirme les résultats de la DMA.

L'évaluation va donc se concentrer sur les risques de transition. Les résultats de cette évaluation pourraient avoir des impact sur l'exercice de DMA réalisé.

2.2.3. EI-2 Politiques relatives à l'«atténuation du changement climatique »



CFE a rédigé une politique intitulée « Politique relative au changement climatique ». Elle ne concerne pas l'adaptation au changement climatique, ce thème n'étant pas retenu comme matériel.

ESRS EI-2 24, 25

Cette politique concerne l'ensemble des activités du groupe et s'adresse à tous les collaborateurs du groupe. Elle a été rédigée par la CSO du groupe et validée par le Comité Exécutif et par le Conseil d'Administration. Elle est mise à disposition des collaborateurs via l'intranet du groupe.

Avec cette politique, CFE s'engage à monitorer ses émissions de GES mais aussi à mettre en place les actions nécessaires pour atteindre ses ambitions en termes de réduction de ces émissions.

Pour s'assurer de la qualité et complétude des données monitorées, cette politique s'accompagne d'un manuel spécifique relatif à la définition et aux méthodes de collecte des données. Les données sont collectées par les business units et consolidées par les équipes centrales selon les méthodes du GHG protocol.

Cette politique adresse aussi les rôles et responsabilités des différentes Business unit dans l'élaboration de plans d'actions locaux. Elle s'appuie également sur les standards et certifications propres aux différents métiers (ISO, échelle de prestation CO₂...). CFE a revu ses objectifs de décarbonisation en 2024 et vise maintenant à réduire de 40% à l'horizon 2030 ses émissions directes (scope 1 et 2) par rapport aux émissions de 2020. Les émissions indirectes (scope 3) devront diminuer de 20% à l'horizon 2030 par rapport aux valeurs mesurées en 2024.

ESRS EI-2 24

La trajectoire vers la décarbonisation est complexe car le secteur de la construction possède une chaîne de valeur longue, fragmentée et interdépendante. Plutôt que de fixer des ambitions audacieuses sans actions concrètes, CFE croit en un progrès annuel fondé sur l'excellence opérationnelle, les technologies disponibles et les efforts d'innovation réalisés. La croissance du chiffre d'affaires et de Capex alignés à la taxonomie de l'UE démontre encore une fois cet engagement.

Il est clairement encore nécessaire d'améliorer la collecte de données, d'établir des bases de référence comparables pour l'ensemble du secteur et de vérifier la faisabilité et la disponibilité des technologies pouvant servir de leviers de décarbonisation. Par conséquent, le plan de transition à l'horizon 2050 est encore en développement. Cela prend en compte l'évolution des limitations technologiques actuelles, l'innovation sectorielle insuffisante, et le manque de visibilité global sur les engagements du reste du secteur. De plus, le calcul des émissions de Scope 3 n'a été effectué que cette année et présente encore ses limites, comme déjà souligné précédemment.

En revanche, un plan de réduction des GES pour 2030 a été mis en place, démontrant nos efforts de décarbonisation. Ce plan est basé sur le cadre SBTi. Bien qu'il ne soit pas encore formellement validé, CFE adhérera au cadre SBTi dès que possible.

ESRS EI-1 16a

2.2.4. EI-1, EI-3 et EI-4: Plans de transition, leviers de décarbonisation, objectifs et ressources en relation avec les politiques de lutte contre le changement climatique

Pour rester en contact avec le terrain et le marché, tout en garantissant une approche stratégique globale et intégrée malgré son modèle d'entreprise décentralisée, CFE a mis en place une gouvernance ESG claire.

La stratégie globale et la vision à long terme ainsi que la définition d'objectifs sont du ressort du Comité Exécutif de CFE. Cela signifie donc en particulier que les objectifs globaux du groupe en termes de réduction des émissions des GES pour 2030 et 2050 ainsi que les plans de transition (conformément à la CSRD) y relatifs sont de la responsabilité du Comité Exécutif.

Chaque Business Unit développe par contre ses plans d'action de réduction spécifiques en tenant compte de son modèle économique et opérationnel. La pertinence de ces plans ainsi que la possibilité de réaliser des actions collectives sont évalués lors des Sustainability boards.

Le changement climatique et l'impact négatif des émissions de GES ayant été identifiés comme des sujets matériels au niveau du groupe, ces aspects sont inclus dans la revue annuelle ESG au niveau du Conseil d'Administration. L'évolution des indicateurs et des objectifs sont également présentés annuellement au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration.

ESRS EI-1, 16 h & i

En 2024, 100 % des émissions de GES de Scope 1 et 2 sont soutenues par un plan de réduction des GES pour 2030. À l'horizon 2050, aucun engagement n'a été pris pour les raisons expliquées dans la section 2.2.3. Par conséquent, aucune émission de GES de Scope 1 et 2 n'est actuellement couverte par un plan de transition pour cet horizon. Ce plan est en développement.

100 % des émissions de GES de Scope 1 et 2 ont des objectifs de réduction définis pour 2030 (à court terme). Ces objectifs sont ali-



gnés avec le SBTi et donc compatibles avec les accords de Paris pour limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C en termes d'ambition de réduction, bien qu'ils ne soient pas encore formellement validés par le SBTi.

ESRS EI-4, 34 e & 16 a

En ce qui concerne les émissions de GES de Scope 3, les catégories d'émissions les plus significatives ont été cartographiées en 2024. Les émissions représentant moins de 1% du total sont considérées comme non matérielles et ne seront pas rapportées. Un consultant a effectué une vérification pour évaluer qu'aucun aspect matériel du calcul des émissions du scope 3 n'avait été négligé et que la méthodologie de calcul était bien correcte. Les données collectées en 2024 sont considérées comme une valeur de référence permettant de fixer la base aux efforts de réduction pour 2030. Les émissions du scope 3 proviennent essentiellement de la catégorie d'émissions achats de biens et services et sont basées sur les données de dépenses pour les matériaux les plus émetteurs pour le secteur d'activité (béton, acier, techniques spéciales, éléments de façade). Cette méthode de calcul sera sujette à des ajustements ultérieurs permettant de gagner en précision. Lorsque cela est pertinent pour l'entreprise, des données plus granulaires seront collectées en fonction des données d'activité, pour affiner les calculs et fournir de meilleures informations sur les actions à entreprendre. Ce sera un processus continu pour les années à venir.

Les émissions de GES de Scope 3 ont des objectifs de réduction fixés pour 2030. Bien que ces objectifs soient compatibles avec l'ambition de réduction des accords de Paris, ils ne sont pas formellement validés par les SBTi.

ESRS EI-4, 34 e & 16 a

Tableau 18 : Pourcentage des émissions de GES couvertes par un objectif et/ou un plan de réduction

Points de données	2024	Référence
Emissions de GES scope 1 et 2		
Pourcentage des émissions de GES scope 1 et 2 couvertes par un plan de réduction pour 2030	100%	ESRS EI-1
Pourcentage des émissions de GES scope 1 et 2 couvertes par un plan de transition en ligne avec l'ESRS	0%	ESRS EI-17
Pourcentage des émissions de GES scope 1 et 2 couvertes par un objectif de réduction pour 2030	100%	ESRS EI-4
Pourcentage des émissions de GES scope 1 et 2 couvertes par un objectif de réduction conforme aux accords de Paris	100%	ESRS EI-1 16 a
Emissions de GES scope 3		
Pourcentage des émissions de GES scope 3 couvertes par un plan de réduction pour 2030	100%	ESRS EI-1
Pourcentage des émissions de GES scope 3 couvertes par un plan de transition en ligne avec l'ESRS	0%	ESRS EI-17
Pourcentage des émissions de GES scope 3 couverte par un objectif de réduction pour 2030	100%	ESRS EI-4
Pourcentage des émissions de GES scope 3 couvertes par un objectif de réduction conforme aux accords de Paris	0%	ESRS EI-1 16 a

2.2.4.1 Plan de transition, objectifs et avancées

Emissions directes : Scope 1 et 2

Dès 2021, CFE s'est engagé à réduire de 40% l'intensité de ses émissions de GES d'ici à 2030 par rapport aux valeurs de 2020. En 2024, CFE a revu ses objectifs en s'engageant à réduire de 40% ses émissions de GES absolues d'ici à 2030 par rapport aux valeurs de 2020. Cet objectif est compatible avec les Accords de Paris et est en ligne avec les SBTi (mais n'a pas été officiellement validé par les SBTi).

ESRS EI-4 33

Les émissions du scope 1 et 2 concernent essentiellement les activités productives qui sont la Construction et Rénovation ainsi que les Multitechniques. C'est donc dans ces activités que sont principalement déployées des actions visant à limiter les émissions de GES. Les efforts relatifs au fleet (voitures de société) concernent par contre l'ensemble des activités du groupe.

ESRS EI-4 34b

Levier 1 – Mobilité et logistique

Un premier levier activé, concerne la mobilité. En ce qui concerne les voitures de société, un plan de mobilité avantageux pour les collaborateurs a été déployé au travers du groupe pour favoriser l'adoption de modes de transport alternatifs comme le vélo ou les transports en commun. La voiture électrique est largement encouragée. Pour en faciliter l'adoption, des bornes de recharges sont installées sur la plupart des chantiers du groupe. Le taux de remplissage des camionnettes, ainsi que les trajets sont optimisés et des tests avec des camionnettes hybrides et électriques sont menés. Enfin les camions et autres engins lourds de chantier sont remplacés progressivement par des véhicules moins polluants. A elles seules l'ensemble des actions relatives à la mobilité représente un potentiel de réduction de 28% des émissions totales GES scope 1 et 2 à l'horizon de 2030.

Levier 2 – Consommations d'énergie chantier



Un deuxième levier pour limiter la production de GES réside dans la diminution de consommation d'énergies pour les installations de chantier. Sur chantier un suivi des consommations d'énergie est réalisé qui permet d'optimiser les consommations en traquant les surconsommations anormales notamment. La compréhension de ces consommations s'accompagne d'amélioration de l'isolation des containers de chantiers, ainsi que de diverses mesures correctrices. Des panneaux solaires sont aussi installés sur de nombreux chantiers. Le positionnement des installations de chantier prend donc aussi en compte l'optimisation de l'ensoleillement des barraques de chantier. De manière générale, l'utilisation d'électricité verte est recommandée sur les chantiers quand cela est possible. Le potentiel de réduction de ces actions est de l'ordre de 15% à l'horizon de 2030.

Une attention particulière est apportée aux générateurs utilisés notamment en démarrage de chantier ou comme appoint ponctuel pour les besoins de chauffe des chantiers en hiver. Ces générateurs sont très énergivores. Des études pilotes sont réalisées avec des batteries ou avec des générateurs hydrogène. Le potentiel de réduction n'a pas encore été évalué car les technologies actuelles ne sont pas encore efficaces.

Levier 3 – Consommations d'énergie bureaux

Pour les sièges sociaux existants où CFE est propriétaire des lieux, des audits énergétiques ont été effectués et des rénovations ont été réalisées pour limiter au maximum les consommations d'énergie. Des panneaux solaires et des systèmes de gestion de l'énergie ont bien entendu été installés. Enfin, les entités de BPC, BPI Real Estate, CLE, Van Laere, VMA ainsi que le siège central de CFE ont déménagé dans des bâtiments neufs, conçus et construits par les entités du groupe qui sont tous des bâtiments à très faible consommation d'énergie. Ainsi, le nouveau siège de CFE, Wood Hub est particulièrement exemplaire en terme de consommation d'énergie. Le bâtiment est chauffé et refroidi par une énergie géothermique et des pompes à chaleur, et il est équipé de 300 panneaux photovoltaïques. Cela rend Wood Hub presque indépendant énergétiquement, avec une consommation d'énergie primaire qui n'est pas supérieure à 8,59 kWh par m². En comparaison avec la moyenne actuelle de 180 kWh/m²/an pour les immeubles de bureaux, Wood Hub se distingue comme un bâtiment exceptionnel NZEB (Nearly Zero Energy Building), conçu pour l'avenir. Le potentiel de réduction de ces actions est assez limité (moins de 1%) car la consommation totale en énergie des bureaux est très faible en comparaison avec les chantiers. Néanmoins, ces actions sont nécessaires pour être cohérents avec les autres actions et instaurer une réelle culture d'entreprise autour des enjeux du changement climatique.

Bien que la majorité des leviers pour réduire les émissions de GES des scopes 1 et 2 soient déjà bien exploités, CFE continue de chercher à optimiser davantage ses consommations d'énergie. L'entreprise teste régulièrement de nouveaux projets pilotes sur ses chantiers et suit de près les avancées technologiques et les innovations dans ce domaine. Une attention particulière est portée aux générateurs de chantiers, pour lesquels la technologie actuelle ne répond malheureusement pas encore aux attentes du marché.

ESRS EI-3 29a, ESRS EI-3 AR21, ESRS EI-1 14, 16b,j, ESRS EI-4 34f, 16b

Pour s'assurer du suivi de ces différentes mesures et s'assurer que les chantiers choisissent les solutions les plus adaptées à leur situation, CFE a regroupé l'ensemble des solutions qui apportent de bons résultats dans un manuel appelé 'Greenbook'.

En 2024, CFE a déjà réalisé une diminution absolue sur le totale du scope 1 et 2 de 25% par rapport aux valeurs de référence de 2020. Les résultats attendus pour 2024 étaient d'atteindre une diminution de 16% par rapport aux valeurs de 2020. Ces très bons résultats s'expliquent notamment par une adoption rapide de méthodes d'optimisation d'énergie sur site ainsi que par une politique de verdissement de la flotte efficace.

ESRS EI-3 29 b

Tableau 19 : Emissions de GES scope 1 et 2 par source

Scope 1 et 2 résultats des actions entreprises	Unité	2020 Référence	2023 N-1	2024 N	Amélioration par rapport à N-1	Amélioration par rapport à l'année de référence
Scope 1	tCO2eq	15.812,17	13.974,47	11.235,58	-20%	-29%
Flotte	tCO2eq	11.713,19	9.821,61	8.329,56	-15%	-29%
Fuel	tCO2eq	3.319,34	3.078,64	1.966,17	-36%	-41%
Gaz	tCO2eq	779,64	992,62	899,72	-9%	15%
Réfrigérants	tCO2eq	0,00	81,60	40,13	-51%	
Scope 2	tCO2eq	1.872,00	1.412,11	1.954,99	38%	4%
Electricité	tCO2eq	1.872,00	1.342,15	1.742,15	30%	-7%
Electricité pour la flotte	tCO2eq	0,00	69,96 *	212,84	204%	
Total scope 1 et 2	tCO2eq	17.684,17	15.386,58	13.190,57	-14%	-25%

* Dans le rapport de l'exercice précédent (2023), les émissions de GES liées à la charge des véhicules électriques a été erronément calculées dans le scope 1 au lieu du scope 2, ce qui explique la déviation minimes des valeurs de scope 1 et 2 pour 2023 (67,69 tCO2eq). Le total des émissions scope 1 et 2 pour 2023 reste par contre inchangés

ESRS EI-3 29 b, ESRS EI-4 34 a,b



Emissions indirectes : Scope 3

En 2024, CFE a réalisé une analyse complète de ses émissions indirectes selon le GHG Protocol. Cette analyse a permis de mettre en évidence les catégories matérielles d'émissions de GES scope 3 qui sont la catégories « achats de biens et de services » qui représente 92% des émissions, la catégorie « utilisation des produits vendus » qui représente 7% des émissions et dans une moindre mesure la catégorie « Biens et équipements » qui représente 1% des émissions. Dans la catégorie des « achats des biens et services » il ressort de cette analyse qu'une petite catégorie de matériaux est responsable de la majorité de ces émissions. Il s'agit en particulier du béton, de l'acier, des éléments de façade et dans une moindre mesure les installations techniques du bâtiment comme le HVAC, la tuyauterie, le câblage, etc. En prenant compte cette analyse, ainsi que les technologies, informations disponibles et méthodes de construction actuelles, CFE a défini ses objectifs pour 2030. CFE a mené une étude approfondie des objectifs annoncés de sa chaîne de valeur, en particulier ceux des fournisseurs de matériaux à fort impact sur les émissions de GES. Sur la base de ces informations, CFE s'est fixé comme objectif de réduire de 20 % ses émissions de scope 3 d'ici 2030, en se basant sur les valeurs de 2024. Un plan détaillé de réduction doit encore être élaboré, nécessitant une analyse plus granulaire des données. Des objectifs spécifiques concernant la catégorie « utilisation des produits vendus » seront également définis dès 2025. L'objectif de réduire de 20% s'applique à l'ensemble du groupe CFE.

ESRS EI-3 AR2I, ESRS EI-4 33, ESRS EI-4 34b

2024 étant l'année de référence, il n'y a pas encore de résultat mesurable des actions entreprises.

ESRS EI-3 29 b

Levier 1 – Fournisseurs et matériaux durables

Le levier principal de réduction des GES scope 3 est donc l'engagement de fournisseurs ayant eux même des objectifs et des plans de réductions en ligne avec les accords de Paris.

A côté de ce levier, CFE veut également adopter une approche proactive.

En tant que promoteur, BPI Real Estate veille à développer des projets durables et à limiter tant le niveau de carbone incorporé que le niveau de carbone de ses bâtiments. BPI Real Estate utilise à cet effet l'Analyse de Cycle de vie selon la norme EN19578 et s'appuie autant que possible sur les critères de la taxonomie.

En tant qu'entrepreneurs et entreprises de Multitechniques, CFE propose activement des alternatives durables et innovantes au moment de l'appel d'offre ou même en cours d'exécution des projets. Il peut s'agir d'alternatives de matériaux de réemploi, des matériaux biosourcés, ou autres.

Un centre d'expertise centralisé accompagne les équipes de terrain lors de l'élaboration de ces variantes et solutions durables et centralise également les bonnes pratiques dans une base de données disponible à tous les collaborateurs du groupe.

CFE participe également à des projets pilotes innovants comme le projet d'optimisation de la logistique de chantier par l'utilisation de centres de consolidation avec Buildwise.

Levier 2 – Stimuler le changement du secteur

CFE participe et ou, préside des nombreux groupes de travail sectoriels visant à mettre en œuvre des solutions durables et innovantes de grande échelle. Cela concerne en particulier l'économie circulaire, l'adoption de « L'échelle de performance CO₂ », la révision des cahiers des charges publics,... CFE est également particulièrement actif dans la Belgian Alliance for Sustainable Construction (BA4SC) qui rassemble les représentants des différentes associations professionnelles du secteur de la construction autour des thématiques de la durabilité et celle du changement climatique en particulier.

Levier 3 – Opportunités dans le business model

CFE a également lancé trois nouvelles Business Units qui ont pour objectif d'apporter une nouvelle approche plus durable aux projets de construction. Il s'agit de Woodshapers, Vmanager et Pulse.

Wood Shapers, filiale du groupe CFE, se spécialise dans la construction durable en utilisant principalement le bois et d'autres matériaux biosourcés. En mettant l'accent sur la réduction de l'empreinte carbone et l'utilisation de matériaux recyclables, Wood Shapers contribue à des constructions plus écologiques. De plus, les espaces créés par l'entreprise sont conçus pour améliorer le bien-être des occupants grâce à des matériaux sains et des environnements de travail plus sûrs.

VMA, propose en effet les services d'ESCO offrant des performances énergétiques garanties aux clients qui le souhaitent. VMA a lancé en 2020 Vmanager, un logiciel et une application axés sur les économies d'énergie, la gestion des flux énergétiques et, d'une façon générale, la gestion des techniques du bâtiment. Cet outil innovant permet une gestion intelligente et durable des bâtiments neufs ou à rénover en combinant l'expertise technique de VMA, un monitoring intensif, des outils assurant la supervision et le contrôle de leurs performances énergétiques réelles. Le développement de Vmanager combiné au savoir-faire de VMA permet ainsi d'offrir une solution globale de gestion de l'énergie.

Enfin, Pulse se spécialise dans la revalorisation immobilière en offrant une solution intégrée pour améliorer l'efficacité énergétique, réduire les émissions de carbone et augmenter le confort des occupants. L'entreprise propose des services allant de l'audit énergétique et environnemental à la rénovation complète des bâtiments, en passant par l'installation de technologies innovantes. Pulse



visé à accroître la valeur des actifs immobiliers de ses clients tout en répondant aux exigences environnementales et en garantissant un retour sur investissement optimal.

ESRS EI-3 29a, ESRS EI-1 14, 16b,j

Tableau récapitulatif des objectifs de réduction des GES

Tableau 20 : Objectifs de réduction des GES

Objectifs de réduction de CO ₂	année de référence	valeur de référence	année cible pour l'objectif	valeur 2024	réduction en 2024 par rapport à l'année de référence		réduction attendue à l'année objectif depuis l'année de référence	
					%	tCO ₂ eq	%	tCO ₂ eq
		tCO ₂ eq		tCO ₂ eq				
Scope 1-2 market based	2020	17.683,79	2030	13.190,57	-25%	-4.493,22	-40%	-7.073,52
Scope 3	2024	482.306,42	2030	482.306,42	0%	0,00	-20%	-96.461,28

ESRS EI-4 34 a,b

Note sur la sélection des années de référence

2020 et 2024 ont été choisis comme année de référence pour le scope 1-2 et le scope 3 respectivement. Elles correspondent au moment où les plans d'action spécifiques ont été mis en place pour réduire les émissions de GES. Il n'y a pas, au cours de ces années-là, de facteurs particulier à mettre en évidence qui impliqueraient que ces années ne puissent pas être considérées comme représentatives.

ESRS EI-4 AR 25 a,b

2.2.4.2 Ressources financières supportant le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique

Voir également l'information se trouvant dans le rapport financier page 162 : « Informations complémentaires relatives à l'impact environnemental du Groupe »

Emissions directes : Scope 1 et 2

Levier 1 : Mobilité et logistique

Le renouvellement de la flotte de voiture et d'équipements au profit de véhicules électriques par exemple est régulier. CFE n'identifie pas d'actifs à ce titre pour lesquels la durée de vie économique devrait être réduite. Il s'agit essentiellement de contrats de leasing valorisés sous la rubrique immobilisation corporelles. Les autres actions concernent de la sensibilisation ou du passage à des moyens de transport alternatifs qui sont inclus dans l'enveloppe du plan mobilité du groupe. Ce plan tient compte de tous les aspects de la mobilité (TCO, taxes, ...) et n'engendre pas de frais ou d'investissements particuliers.

Levier 2 et 3 : Consommation d'énergie sur chantier et dans les bureaux

Pour limiter les consommations, un suivi quotidien des consommations sur chantier est faite (permettant la chasse au gaspillage d'énergie), des panneaux solaires sont installés sur les barraques de chantier et des générateurs plus performants sont privilégiés. Il n'y a pas de coûts importants liés à ces actions, la diminution de consommation compensant globalement les investissements en matériel réalisés. A noter que ces montants sont marginaux. En parallèle, un passage à l'énergie verte a déjà été opéré depuis 2020. L'installation de CFE et ses filiales BPC, BPI, CLE, VMA et Van Laere dans de nouveaux bâtiments très peu énergivores (notamment Wood Hub), ainsi que les rénovations d'autres sièges du groupe permet aussi de diminuer fortement les consommations du groupe. CFE n'identifie pas d'actifs à ce titre pour lesquels la durée de vie économique devrait être réduite.

Remarque sur le CAPEX aligné à la taxonomie Européenne

Dans le cadre du développement d'activités durables, les investissements (Capex) jouent un rôle essentiel. Ceux-ci concernent l'équipement et la machinerie, la flotte propre, ainsi que, dans une moindre mesure, les bureaux et sites de production de CFE. En 2024, un total de 27 millions d'euros a été investi dans ces catégories, dont 13,97 % étaient directement liés à des projets durables, conformément à la taxonomie de l'UE.

Emissions indirectes : Scope 3

Il est à ce stade trop tôt pour tirer des conclusions sur les ressources supportant le plan de transition au niveau des émissions du scope 3. Le sujet est en effet complexe car il concerne l'entièreté de la chaîne de valeur. Une analyse plus détaillée sera réalisée dans le courant de l'année 2025.

Néanmoins les premières tendances sont les suivantes :

Les activités du groupe CFE vont évoluer afin de réduire leur coût en émission de CO₂, en particulier au niveau du choix des matériaux ainsi que du transport des matériaux et des déchets pour les activités des segments Construction & Rénovation ainsi que Multitechnique. Il est attendu également que la part de travaux de rénovation et de rénovation énergétique soit de plus en plus conséquente au vu de l'évolution du cadre réglementaire.



L'incidence en terme de coûts du choix des matériaux ou du développement de nouvelles approches en terme de transport est estimée dès la phase de soumission d'un projet et est ensuite intégrée à l'offre commerciale soumise au client. Cette étude est réalisée projet par projet ; les marges sont donc réévaluées au début de chaque nouvelle commande. Par contre, un risque résiduel est le coût des inefficacités inhérentes à l'apprentissage de nouvelles techniques de production ou de nouvelles approches de logistique. En effet, celui-ci ne peut pas toujours être anticipé (tant au niveau contractuel que lors de la préparation de l'exécution du projet) et quantifiés avec assez de précisions.

La promotion immobilière inclut systématiquement dans le développement de nouveaux projets des solutions de réduction de la consommation énergétique des bâtiments. Par ailleurs, les projets de rénovation de bâtiments existants sont de plus en plus fréquents. Après l'acquisition du foncier pour développer un projet, l'étude dite de « faisabilité » du projet sera réalisée. Le prix de revient du projet sera estimé et intégré à l'offre commerciale faite aux clients.

Encadrement spécifique

Pour pouvoir s'assurer de la mise en œuvre de ces actions, CFE a renforcé son encadrement avec des « Sustainability officers » locaux travaillant au sein des différentes Business Units ainsi qu'avec une équipe travaillant à la holding à la consolidation des informations et en support des équipes locales. Le coût de cet encadrement spécifique est inclus dans les « coûts opérationnels » tels que présentés dans le rapport financier page 162. Plus de précisions seront apportées à partir de l'exercice 2025.

ESRS EI-3 29 ci, ESRS EI-1 16c

Les ressources liées au plan de transition seront réévaluées plus en détail en 2025 pour analyser les coûts liés au plan de réduction du scope 3, une fois celui-ci finalisé.

De même, une analyse sera faite pour tenir compte des objectifs 2050 et du plan de réduction y correspondant une fois celui-ci finalisé.

Aucun investissement significatif en capital n'est prévu pour les activités économiques liées au charbon thermique, au nucléaire ou au gaz fossile.

ESRS EI-1 16 f, ESRS EI-3 29 c ii, 16 c & c iii, 16 c

2.2.4.3 Risques de blocage des émissions de GES

Les dépenses d'investissement (CAPEX) ont été évaluées et le risque de blocage n'a pas été considéré comme significatif.

ESRS EI-1 16 d

2.2.4.4 Critères de référence de l'UE alignés sur les accords de Paris

Ni CFE, ni aucune de ses filiales ne sont exclues des critères de référence de l'UE alignés sur les accords de Paris.

ESRS EI-1 16 g

2.2.5. EI-6: Emissions brutes des GES scope 1, 2 et 3

2.2.5.1 Empreinte totale de GES

Les émissions brutes de GES sont calculées conformément au protocole GHG. Cela signifie qu'elles ne se limitent pas uniquement au dioxyde de carbone (CO₂), mais incluent également d'autres gaz à effet de serre tels que le méthane (CH₄), le protoxyde d'azote (N₂O), les hydrofluorocarbures (HFC), les perfluorocarbures (PFC), l'hexafluorure de soufre (SF₆) et le trifluorure d'azote (NF₃).

ESRS EI-6 AR 39b

Pour le groupe CFE, les limites du reporting des GES sous contrôle financier (comptable) et opérationnel sont les mêmes. Cela s'explique par le fait que toutes les business units sont pleinement intégrées dans les états financiers consolidés. Les projets sous contrôle conjoint (associations momentanées (Joint-Venture) ou opérations conjointes) sont comptabilisés en quote part de participation de CFE (prorata) dans le projet. Cette approche intégrée garantit la cohérence du reporting des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport au reporting financier.

ESRS EI-6 50



Tableau 21 : Emissions de GES par scope

Points de données	Unité	année de référence 2020	2022	2023	2024	Référence
Emissions de GES scope 1						
Total des émissions brutes de GES scope 1	tCO2eq	15.812,17	13.914,14	13.974,48	11.235,58	ESRS EI-6 48 a
Pourcentage des émissions de GES scope 1 provenant de systèmes réglementés d'échange de quotas d'émission	%	0%	0%	0%	0%	ESRS EI-6 48 b
Emissions de GES scope 2						
Total des émissions brutes de GES scope 2 location-based	tCO2eq	NC*	NC	NC	3.520,07	ESRS EI-6 49 a, 52 a
Total des émissions brutes de GES scope 2 market-based	tCO2eq	1.872,00	1.394,96	1.412,11	1.954,99	ESRS EI-6 49 b, 52 b
Emissions significatives de GES scope 3						
Total des émissions brutes indirectes de GES scope 3	tCO2eq	NC	NC	NC	482.306,42	ESRS EI-6 51
Catégorie 1. Biens et services achetés	tCO2eq	NC	NC	NC	445.204,25	
Catégorie 2. Biens d'équipement	tCO2eq	NC	NC	NC	4.968,62	
Catégorie 3. Activités liées au carburant et à l'énergie	tCO2eq	NC	NC	NC	Non matériel	
Catégorie 4. Transport et distribution en amont	tCO2eq	NC	NC	NC	Inclus dans la Catégorie 1	
Catégorie 5. Déchets générés par les opérations	tCO2eq	NC	NC	NC	Non matériel	
Catégorie 6. Voyages d'affaire	tCO2eq	NC	NC	NC	Non matériel	
Catégorie 7. Déplacement domicile travail des employés	tCO2eq	NC	NC	NC	Non matériel	
Catégorie 8. Actifs loués en amont	tCO2eq	NC	NC	NC	Pas d'application	
Catégorie 9. Transport et distribution en aval	tCO2eq	NC	NC	NC	Pas d'application	
Catégorie 10. Traitement des produits vendus	tCO2eq	NC	NC	NC	Pas d'application	
Catégorie 11. Utilisation des produits vendus	tCO2eq	NC	NC	NC	32.133,75	
Catégorie 12. Traitement en fin de vie des produits	tCO2eq	NC	NC	NC	Inclus dans la Catégorie 1	
Catégorie 13. Actifs loués en aval	tCO2eq	NC	NC	NC	Pas d'application	
Catégorie 14. Franchises	tCO2eq	NC	NC	NC	Pas d'application	
Catégorie 15. Investissements	tCO2eq	NC	NC	NC	Non matériel	
Total des émissions de GES scope 1-2-3 location based	tCO2eq	NC	NC	NC	497.062,07	ESRS EI-6 44, 52 a
Total des émissions de GES scope 1-2-3 market based	tCO2eq	NC	NC	NC	495.496,99	ESRS EI-6 44, 52 b
Emissions de GES hors du scope 1-2-3						
Emissions directes de carbone biogénique (Scope 1-2-3)		NC	NC	NC	Pas d'application	ESRS EI-6 AR 43c, 45e, 46j

*NC signifie non comptabilisé

ESRS EI-6 44, 46d ; ESRS EI-6 48 a,b, 49 a,b, 52 a,b, 51, AR43c, AR45e, AR46j



Tableau 22 : Désagrégation des émissions de GES par segment d'activité

Désagrégation des émissions de GES 2024 par Segment d'activité	Unité	Segment Construction et Rénovation	Segment Promotion immobilière	Segment Multi-techniques	Segment Holding et Investissements
Total des émissions brutes de GES scope 1 et 2 market based	tCO2eq	6.530,58	53,81	6.518,67	87,51
Total des émissions significatives brutes de GES scope 3	tCO2eq	337.228,42	36.513,53	108.564,46	Non matériel
Total des émissions de GES scope 1-2-3 market based	tCO2eq	343.759,00	36.567,34	115.083,13	Non matériel

ESRS EI-6 AR 41

Scope 1 – émissions directes

Les émissions directes sont rapportées selon le protocole GHG et sont calculées pour l'ensemble des activités du groupe. Le segment Holding et Investissements, sur lesquels CFE n'exerce pas de contrôle exclusif, prend uniquement en compte les émissions liées au siège. Les émissions proviennent essentiellement de la flotte (voitures, camionnettes et camions) et de l'énergie (gaz et fuel) utilisée sur les chantiers et dans les différents sièges du groupe. La flotte représente à elle seul 74% de ces émissions. Les facteurs d'émission utilisés pour calculer les émissions directes du scope 1 proviennent de la base de données www.CO2emissiefactoren.be. Cette base de données est régulièrement mise à jour et les facteurs pris en compte concernent l'année 2024.

ESRS EI-6 AR39 b

Le niveau de précision est 100% basé sur des données primaires.

ESRS 2 BP-2 10 c

Scope 2 – émissions indirectes

Les émissions de Scope 2, telles que rapportées selon le protocole GHG sont calculées pour l'ensemble des activités du groupe à l'exception du segment Investissements et Holding pour lequel CFE n'a pas la direction opérationnelle. Elles incluent les émissions indirectes de GES principalement issues de la production d'électricité achetée et consommée par CFE et ses filiales. Les émissions de Scope 2 basées sur la localisation sont calculées en multipliant les volumes d'électricité achetés par les facteurs d'émission spécifiques à chaque pays. Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre de Scope 2 en utilisant l'approche basée sur le marché, CFE s'appuie sur des contrats d'électricité verte comme instruments contractuels pour l'électricité achetée. En total, un pourcentage de 73% de kWh acheté et consommé en électricité verte reflète cet engagement de CFE. Ce pourcentage d'électricité verte correspond entièrement à des instruments contractuels regroupés.

Pourcentage des instruments contractuels utilisés pour la vente et l'achat d'énergie regroupée avec des attributs concernant la génération d'énergie en relation avec les émissions de GES de Scope 2.	73%
Pourcentage des instruments contractuels utilisés pour la vente et l'achat de revendications d'attributs énergétiques non regroupés en relation avec les émissions de GES de Scope 2.	0%

ESRS EI-6 45d

Les facteurs d'émission utilisés pour calculer les émissions provenant de l'électricité utilisée en Belgique proviennent de la base de données www.CO2emissiefactoren.be et de www.aiib-net.org. Les facteurs d'émission utilisés pour calculer les émissions provenant du mix énergétique en Pologne, au Luxembourg et en Allemagne proviennent de la base de données www.aiib-net.org. Enfin, Les facteurs d'émission utilisés pour calculer les émissions provenant de l'électricité « location based » en Pologne, au Luxembourg et en Allemagne proviennent de la base de donnée Statista. Ces bases de données sont régulièrement mises à jour, et les facteurs pris en compte concernent l'année 2024 ou les valeurs les plus récentes si celles de 2024 ne sont pas disponibles.

ESRS EI-6 AR39b

Le niveau de précision est estimé à 100 % sur la base des données primaires.

ESRS 2 BP-2 10 c

Scope 3 – émissions indirectes

Les émissions de Scope 3 sont rapportées selon le protocole GHG, avec l'inventaire de Scope 3 divisé en 15 catégories. CFE a prévu d'améliorer progressivement le niveau de précision des valeurs reportées pour le scope 3. 2024 est considéré comme une année de référence permettant de déterminer une valeur de base sur laquelle CFE va pouvoir déterminer ses objectifs de décarbonation. En 2024, CFE va rapporter que les catégories du scope 3 qui sont matérielles, c'est-à-dire dont la valeur est supérieure à 1% de la valeur totale du scope 3.



La méthode de calcul utilisée en 2024 fait que les catégories 'Transport et distribution en amont' et 'Traitement en fin de vie des produits' sont déjà prises en compte dans la catégorie 'Biens et services achetés'. Ceci est dû au fait que la quasi-totalité des facteurs d'émissions utilisés dans la catégorie 1 concernent des EPD complet intégrant la fin de vie et le transport des produits. Cette méthodologie est appliquée pour éviter le double comptage. L'année prochaine ce chiffre sera autant que possible désagrégé pour refléter une allocation correcte afin d'être complètement aligné avec le GHG Protocol.

ESRS E1-6 AR 46 i, 46 h

Les catégories pertinentes suivantes ont été identifiées à ce stade comme matérielles en accord avec les méthodes utilisées pour estimer les émissions :

- **Catégorie 1 : Biens et services achetés** : Cette catégorie concerne principalement les émissions liées à la fabrication et à la mise en œuvre des matériaux dans les projets réalisés par le groupe. En 2024, la méthode de calcul utilisée est la suivante. CFE a répertorié les types de matériaux qui selon les études récentes du secteur représentent la plus grande part d'émissions liée à leur production (de l'ordre de 80%). CFE a ensuite répertorié l'ensemble des dépenses liées à ces matériaux et services. Les données de dépenses sélectionnées sont enfin multipliées par des facteurs d'émission génériques correspondant. Ces facteurs d'émission proviennent d'EPD génériques.
- **Catégorie 2 : Biens d'équipement** : Le point de départ pour cette catégorie est le bilan financier de CFE. Les biens d'équipement correspondent à la rubrique 'immobilisations corporelles'. Cette rubrique peut être divisée en catégories suivantes : • Terrain • Bâtiments • Équipements • Véhicules. A chacune de ces catégories est associée une valeur de CAPEX qui est multipliée par un facteur d'émission générique correspondant. Ces facteurs d'émission proviennent d'EPD génériques.
- **Catégorie 11 : Utilisation des produits vendus** : Cela concerne la consommation d'énergie pour les 50 prochaines années dans les bâtiments développés par BPI Real Estate, et dans les bâtiments pour lesquels un contrat de type ESCO a été conclu avec Vmanager. La base du calcul du scope 3 est directement lié au PEB provisoire des bâtiments en construction.

Catégories non matérielles : 3. Activités liées au carburant et à l'énergie, 5. Déchets générés par les opérations, 6. Voyages d'affaires, 7. Déplacements domicile-travail des employés, 15. Investissements/Émissions financées.

Catégories comptabilisées ailleurs : 4. Transport et distribution en amont est comptabilisée dans la catégorie 1. Biens et services achetés, 12. Traitement en fin de vie des produits vendus est comptabilisée dans la catégorie 1. Biens et services achetés

Catégories qui ne sont pas d'application pour les activités de CFE : 8. Actifs loués en amont, 9. Transport et distribution en aval, 10. Traitement des produits vendus, 13. Actifs loués en aval et 14. Franchises.

ESRS E1-6, AR 46 i

Les chiffres de Scope 3 divulgués doivent être considérés comme des estimations initiales, principalement basées sur les données de dépenses ou de PEB provisoire. Ceci résulte en 0% de données primaires. Ces estimations seront sujettes à des ajustements ultérieurs. Des données d'activité plus granulaires seront mises en œuvre dans les années à venir.

ESRS 2 BP-2 10 c, E1-6, AR 46 g

Les facteurs de conversion utilisés pour les catégories 1 et 2 proviennent soit d'EPD génériques, soit de bases de données en fonction des matériaux concernés. Il s'agit de l'ADEME, de l'INIES et de Climatiq. Pour les matériaux en béton les EPDs utilisés proviennent de Fedbeton. Pour la catégorie 11, les facteurs de conversion utilisés sont les mêmes que ceux utilisés pour le calcul location based des scopes 1 et 2.

ESRS E1-6 AR39 b

Les émissions du scope 3 sont calculées et rapportées pour la première fois cette année 2024. Il n'y a pas de changement de périmètre ou de méthode à signaler pour les émissions du scope 1 et 2. Les émissions scope 1, 2 et 3 sont présentées pour la première fois en 2024 en faisant la distinction entre les valeurs « market based » et « location based ». Seule les valeurs « market based » étaient rapportées par le passé. Il n'y a pas d'événement à signaler qui auraient pu impacter significativement les valeurs rapportées.

ESRS E1-6 47, 42c

2.2.5.2 Intensité de GES basée sur les revenus nets

L'intensité carbone se calcule en divisant la quantité de CO₂ produite par le chiffre d'affaires consolidé de l'année écoulée de l'ensemble des activités de CFE et ses filiales.

ESRS E1-6 53, 55 & AR55

Cette méthode de calcul diffère de la méthodologie utilisée les années précédentes. En effet, les émissions relatives rapportées auparavant étaient calculées en ne tenant compte que des émissions directes du scope 1 et indirectes du scope 2 ainsi que du chiffre d'affaires des activités dites productives, c'est-à-dire responsable de ces émissions (Segment Construction & Rénovation et Multitechniques uniquement). A partir de cette année, les émissions indirectes scope 3 sont également prises en compte. Il est donc



plus cohérent d'utiliser comme diviseur le chiffre d'affaires consolidé. Cette valeur est identique au chiffre d'affaires tel que repris dans la déclaration financière.

Tableau 23 : intensité des émissions de GES

Points de données	2024	Référence
Intensité des émissions GES scope 1 et 2 par revenu net		
Location-based (tCO ₂ eq/M€)	12,48	
Market based (tCO ₂ eq/M€)	11,16	
Intensité des émissions GES scope 1, 2 et 3 par revenu net		
Location-based (tCO ₂ eq/M€)	420,47	ESRS EI-6 53
Market based (tCO ₂ eq/M€)	419,14	ESRS EI-6 53

Le tableau ci-dessous présente une réconciliation avec les recettes nettes du compte de résultat.

ESRS EI-6 AR 55

Tableau 24 : Revenu net utilisé pour les calculs d'intensité

Réconciliation des revenus	2024	Référence
Revenu net utilisé pour calculer l'intensité des GES (€)	1.182.169.203,98	
Autres revenus (€)	-	
Revenus net totaux (tels que repris dans la déclaration financière)(€)	1.182.169.203,98	ESRS EI-6 AR55

2.2.6. EI-7: Absorption des GES et projets d'atténuation des GES financés par des crédits carbone

CFE n'a pas d'élimination ou de stockage de GES résultant de projets développés dans le cadre de ses propres activités ou auxquels elle a contribué dans leur chaîne de valeur en amont et en aval. En outre, il n'y a pas de réductions ou d'absorptions d'émissions de GES prises en compte dans les émissions de GES divulguées provenant de projets d'atténuation du changement climatique en dehors de leur chaîne de valeur, qu'elles ont financés ou qu'elles ont l'intention de financer par l'achat de crédits carbone.

ESRS EI-7

2.2.7. EI-8: Prix interne du carbone

CFE ne dispose pas de systèmes structurels internes de tarification du carbone pour soutenir la prise de décision ou inciter à la mise en œuvre de politiques et d'objectifs liés au climat.

ESRS EI-8

2.2.8. EI-9: Effets financiers anticipés des risques matériels physiques et de transition et des opportunités potentielles liées au climat

En 2024, des directives pour les entreprises du groupe ont été élaborées en collaboration avec les autres entreprises du groupe AvH afin de définir les risques climatiques (tant physiques que de transition) et d'identifier les opportunités. Des projets pilotes ont été menés avec un consultant externe pour mieux comprendre les exigences en matière de données nécessaires à la traduction des risques climatiques en valeur monétaire.

Une première analyse des activités de CFE a démontré que, de manière générale, celles-ci ne présentent pas de risques climatiques physiques matériels.

En effet, CFE est une entreprise possédant un nombre limité d'actifs physiques (comme des bâtiments, des machines ou des terrains). Le risque de voir ces actifs confrontés aux risques physiques liés aux catastrophes naturelles (inondations, tempêtes, etc.) qui pourraient les endommager est donc peu matériel.

Le business model est en effet basé sur la réalisation et vente de projets plutôt que sur la possession et l'exploitation d'actifs physiques, les risques physiques sont ainsi considérablement réduits.

ESRS EI-9 66a,b,c,d, ESRS EI-9 AR70ci, ESRS EI-9 AR69a,b

En ce qui concerne les risques de transition, l'exercice d'analyse complémentaire est toujours en cours. CFE va donc mettre en œuvre une introduction progressive des informations relatives à ce sujet.

À partir du prochain exercice de rapportage, des informations qualitatives seront fournies, et d'ici l'exercice se terminant le 31 décembre 2027, un impact monétaire devrait être rapporté.

Phase in requirements for ESRS EI-9 67, 68,69 & AR 72,73



CFE réalise un nombre très limité d'activités pour Total énergie et Ineos qui exercent des activités dans le domaine du pétrole et du gaz.

Tableau 25 : Revenus nets provenant de clients opérant dans des activités liées au charbon, au pétrole ou au gaz

	Valeur en Euros (€)	Valeur en pourcentage par rapport au total des revenus (%)
Revenus nets provenant des clients opérant dans des activités liées au charbon	-	-
Revenus nets provenant des clients opérant dans des activités liées au pétrole	20.426,59	0,002%
Revenus nets provenant des clients opérant dans des activités liées au gaz	33.911.454,64	2,869%
Total des revenus nets du groupe	1.182.169.203,98	100,000%

ESRS EI-9 67e

3. INFORMATIONS SOCIALES

3.1. ESRS S1: Effectifs propres

L'humain est au cœur de la stratégie du groupe. CFE contribue à créer des emplois directs importants (2.854 collaborateurs), ainsi qu'indirectement à travers les différents sous-traitants et fournisseurs. Dès 2020, CFE a lancé une campagne «d'employer branding» mettant en évidence la « Framily » (family & friends) qui la caractérise. La taille humaine des filiales et la solidité du Groupe, ainsi que les nombreuses synergies font la force et la particularité de CFE.

CFE souhaite porter une attention maximale sur des lieux de travail sûrs et sains. La gravité et la fréquence des accidents du travail font l'objet d'une attention prioritaire dans chaque Conseil d'Administration. CFE est plus performant dans ce domaine que la moyenne sectorielle en Belgique selon les informations officielles de la fedris, disponibles sur www.fedris.be. Ceci n'empêche que CFE veut chaque année améliorer son score. Une politique de sensibilisation, de formation et de prévention sont des leviers importants à cet égard. L'intégration de la sécurité dans les méthodes et la préparation des chantiers y contribuent également. Des visites de sites ont lieu régulièrement pour vérifier le respect des procédures. Pour tenir compte de la spécificité et du niveau de risque des différentes activités des équipes de CFE, des objectifs spécifiques ont été déterminés par segment. CFE a choisi d'utiliser le taux de gravité (LTIGR) comme indicateur pour suivre l'effet des actions autour de la sécurité.

3.1.1. SBM2 Intérêts et vues des parties prenantes

Les intérêts, les opinions et les droits du personnel de CFE, y compris le respect des droits de l'homme, sont pris en compte dans la stratégie et le modèle d'entreprise. L'humain est au cœur de la stratégie de CFE, mais ses collaborateurs sont aussi moteurs dans l'élaboration de cette stratégie.

Les valeurs qui animent les collaborateurs de CFE se retrouvent dans l'acronyme H.E.R.O. (Happener, Engaged, Reliable et One). Les collaborateurs de CFE sont des « Happeners ». Orientés solutions, ils osent penser qu'ils peuvent faire la différence et changer le monde. Ce sont aussi des personnes « Engagées » et passionnées qui se battent activement pour satisfaire leurs clients mais aussi leurs collègues. La confiance et le respect de nos principes sont des valeurs essentielles pour CFE. Nous disons ce que nous faisons et faisons ce que nous disons. Les collaborateurs de CFE sont « Reliable ». Enfin nous croyons dans la force de notre Groupe et agissons comme une équipe. Nous sommes tout simplement plus forts ensemble, quand nous agissons comme « One » team.

Chaque réunion des comités de directions des différentes Business Units et chaque comité exécutif démarre par un point sur la sécurité et la santé.

Le tableau de bord avec les KPIs relatifs à la sécurité et la santé sont accessibles en permanence par tous les comités de direction de BU et par le Comité Exécutif. La stratégie du groupe, en ce compris la stratégie en termes de sécurité et de santé est présenté au moins une fois par an au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration. La sécurité et la santé font en effet partie du pilier Communauté de la stratégie SPARC du groupe CFE (Shift, Perform, Accelerate, Return and Community).

ESRS 2 SBM-2

3.1.2. SBM3 Impacts matériels, risques et opportunités et leurs interactions avec la stratégie et le modèle d'entreprise

L'exercice de DMA (chap 1.5.1) a démontré que la sécurité et la santé sont des sous-thèmes matériels pour CFE et ses sous-traitants. En particulier, il existe un risque d'impact négatif important, les accidents pouvant se produire sur chantier avec des risques d'incapacités graves, des séquelles permanentes voir des risques mortels.

Le cœur de l'activité de CFE se passe sur les chantiers. Les travaux sont réalisés par des ouvriers propres de CFE ou des sous-traitants. Il n'existe pas de moyen de réaliser ces projets, à l'heure actuelle, sans faire appel à de la main d'œuvre. Il convient donc de mettre tout en œuvre pour limiter ces risques.



CFE applique la même approche de la sécurité sur l'ensemble de ces projets, quel que soit le type de projet ou le pays dans lequel il est réalisé. L'encadrement et les formations des ouvriers de tous les projets sont aussi du même niveau, indépendamment du pays.

Néanmoins, le personnel qui est le plus à risque sur chantier reste le personnel ouvrier qui passe 100% de son temps sur chantier. Une attention toute particulière à leur formation et à leur encadrement est donc mise en place. Les risques étant identiques, CFE applique la même rigueur en termes de sécurité pour toutes les personnes présentes sur chantier.

La sécurité reste néanmoins de la responsabilité de chaque collaborateur. Chacun est responsable de mettre tout en œuvre pour travailler en sécurité, ne pas mettre un autre collaborateur en danger et est tenu de signaler toute situation présentant un risque potentiel.

Chaque projet peut présenter des risques spécifiques en termes de sécurité et de santé. Une analyse de risque spécifique est donc réalisée avant le démarrage de chaque projet. Une brochure d'accueil spécifique par chantier est donc réalisée. Elle reprend entre autres, les règles à suivre sur le chantier ainsi que les points d'attention particuliers. Chaque ouvrier et sous-traitant reçoit cette brochure et une formation spécifique lors de sa première intervention sur le chantier. Une vérification de la compréhension de cet accueil est réalisée avant de laisser l'ouvrier démarrer son activité sur chantier.

Des formations mensuelles, appelées « réunions toolbox », adaptées aux projets et aux phases spécifiques du projet, sont également réalisées.

Avoir une bonne culture de la sécurité dans le secteur de la construction offre plusieurs opportunités pour attirer de nouveaux collaborateurs, surtout dans un contexte de forte concurrence pour les talents. Tout d'abord, une culture de la sécurité bien établie améliore l'image de l'entreprise. Les candidats potentiels sont souvent attirés par des employeurs qui mettent en avant la sécurité et le bien-être de leurs collaborateurs. Cela montre que l'entreprise se soucie de ses travailleurs et est prête à investir dans leur protection.

Ensuite, une culture de la sécurité réduit le nombre d'accidents et d'incidents sur les chantiers, ce qui se traduit par un environnement de travail plus sûr et plus agréable. Les collaborateurs actuels et potentiels sont plus enclins à rester et à rejoindre une entreprise où ils se sentent en sécurité.

De plus, une bonne culture de la sécurité peut augmenter la satisfaction et la motivation des collaborateurs. Lorsque les travailleurs se sentent protégés et valorisés, ils sont plus engagés et productifs. Cela peut également réduire le taux de turnover, ce qui est un avantage considérable dans un secteur où la rétention des talents est cruciale.

Enfin, promouvoir une culture de sécurité peut également renforcer la réputation de l'entreprise dans l'industrie, attirant ainsi des talents de qualité qui recherchent des employeurs responsables et fiables.

Les plans de transition visant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et à rendre les activités plus écologiques et neutres sur le plan climatique n'ont pas, à court et moyen termes d'incidences matérielles connues sur les travailleurs. Néanmoins, à plus long terme, on peut supposer qu'une plus grande industrialisation des projets en passant entre autre par plus de préfabrication devrait avoir un impact positif sur la sécurité. La préfabrication dans la construction présente plusieurs avantages significatifs pour la sécurité et la santé des travailleurs. En fabriquant les composants dans un environnement contrôlé, comme une usine, on diminue le nombre de travailleurs et les opérations complexes sur place, réduisant ainsi les risques liés aux travaux en hauteur et aux manipulations dangereuses. Les éléments préfabriqués arrivent prêts à être assemblés, ce qui limite les tâches physiques pénibles et répétitives sur le chantier, contribuant à réduire les troubles musculosquelettiques parmi les ouvriers. De plus, la préfabrication permet de mieux gérer les conditions de travail en usine, où les normes de sécurité peuvent être plus strictement appliquées, incluant une meilleure gestion des équipements de protection individuelle et des procédures de sécurité. Enfin, la préfabrication minimise les déchets de construction et les nuisances sur le chantier, comme le bruit et la poussière, améliorant ainsi l'environnement de travail global.

Les activités de CFE ont lieu principalement en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. CFE y respecte les règles nationales mais aussi les règles Européennes en matière de droits de l'Homme et des droits du travail en particulier. Il n'y a donc pas de risque particulier recensé en ce qui concerne le travail des enfants ou le travail forcé.

ESRS S1-SBM-3

3.1.3. S1-1 Politiques relatives au personnel propre

Dans son « Code de Conduite », CFE mentionne comme première règle la protection de ses équipes et de ses partenaires. CFE s'engage en effet à viser le zéro accident, à donner l'exemple et à fournir les ressources, soutiens et formations nécessaires pour assurer la sécurité et le bien-être de ses collaborateurs et partenaires.

Ce code est disponible sur l'intranet du groupe ainsi que sur le site internet de CFE.

Le respect des droits de l'Homme est également repris en détail dans ce code ainsi que dans une politique spécifique (Politique des Droits de l'Homme) qui est disponible sur le site de CFE.

Ces différents codes et politiques respectent notamment la Charte internationale des droits de l'homme (Nations unies), la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail (Organisation internationale du travail) ainsi que les principes direc-



teurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.

Des informations complémentaires relatives à ce Code se trouvent également au chapitre 4.2.

ESRS SI-1 20 a, b, c, ESRS SI-1 21

La sécurité et la santé étant un risque matériel pour CFE, une politique spécifique a été rédigée. Cette politique est revue régulièrement en concertation avec le Safety Board (organe transversal du groupe dirigé par le Head of Safety du groupe et composé de responsables QHSE de chaque BU) pour coller au plus près aux réalités des activités. Sa dernière révision date de 2024 et a été approuvée par le comité exécutif et par le Conseil d'Administration. La révision de cette politique QHSE a permis une simplification du texte pour la rendre compréhensible par tous les travailleurs. L'objectif de cette politique n'a par contre pas changé car elle vise toujours le zéro accident.

Cette Politique concerne l'ensemble des collaborateurs du groupe CFE (dirigeants, managers, employés et ouvriers) ainsi que ses sous-traitants et partenaires. Chacun est responsable de sa sécurité et de celle des autres collaborateurs.

Cette politique, visant le zéro accident de travail ainsi que le zéro incident environnemental, précise entre autres :

- Le respect des normes ISO 9001, 14001 et 45001
- Le respect de toutes les lois, réglementations et normes industrielles applicables en matière de QHSE
- Le recours à des formations spécifiques
- L'identification et l'évaluation de tous les risques potentiels QHSE ainsi que la mise en œuvre de mesures de contrôle pour atténuer ces risques
- La déclaration de tous les incidents, accidents et quasi-accidents et leur investigation
- La communication des politiques, procédures et performances QHSE
- L'engagement du Comité Exécutif dans la mise en œuvre de cette politique.

Cette politique est disponible sur l'intranet et affichée dans les bureaux de chantiers. Elle fait également partie de l'accueil des ouvriers et sous-traitants qui démarrent sur chaque chantier ainsi que de l'onboarding de tout nouveau collaborateur. Une campagne spécifique de communication (« Go for zero ») reprend également les différents aspects de cette politique.

ESRS SI-1 17,18,19, ESRS SI-1 23

Les risques relatifs au travail des enfants et au travail forcé ont été évalués comme non matériels vu le cadre géographique des activités du groupe. Néanmoins, les différentes politiques mises en place par CFE rappellent l'obligation pour tous ses collaborateurs et partenaires commerciaux de respecter scrupuleusement les règles et lois en vigueur à ce sujet. Ces sujets sont en particulier repris dans le Code de Conduite et dans la politique des droits de l'Homme.

ESRS SI-1 22

Chaque collaborateur est également responsable de la sécurité des sites, de sa propre sécurité et de celle des tiers. Néanmoins, les ouvriers du groupe bénéficient de formations spécifiques propres à leurs activités. Il n'y a pas d'autre groupe ou personnes qui auraient été répertoriées comme plus vulnérables dans le cadre de la sécurité et de la santé dans nos activités.

ESRS SI-1 24 a,b,c,d

3.1.4. SI-2 Processus d'engagement avec les travailleurs et leurs représentants

La sécurité et la santé sont de la responsabilité de tous les travailleurs. Néanmoins, CFE a mis sur pied une organisation solide pour encadrer les travailleurs, aider à la mise en place de procédures de travail adaptées et mettre en place des solutions pour limiter au maximum les risques d'accidents.

3.1.4.1 Organisation de l'encadrement

Un Head of Safety, s'assure de la standardisation de la culture de la sécurité au travers de toutes les BU du groupe. Dans chaque BU, il y a au minimum un conseiller en prévention. Le nombre de conseillers dépend du nombre de chantiers, du type de travaux et de leur emplacement géographique.

Ces conseillers en prévention se réunissent mensuellement dans un « Safety board ». L'objectif de leurs réunions est de définir les bonnes pratiques en termes de QHSE, les méthodes de travail ou le matériel le plus adapté.

Les conseillers en prévention sont responsables dans leur BU du suivi de ces méthodes de travail. Il se rendent régulièrement sur les chantiers de leur BU pour s'assurer du respect des règles de sécurité et pour conseiller les équipes. Ils interviennent également en phase de préparation de chantier pour accompagner les équipes dans la sélection des meilleures méthodes de travail et dans l'analyse de risque spécifique au projet. Ils rédigent enfin la brochure d'accueil du chantier.

3.1.4.2 Accueil et formations

L'accueil des ouvriers est en effet un moment privilégié pour présenter les risques spécifiques au projet et s'assurer de la bonne compréhension de celle-ci. Tous les ouvriers propres et tous les sous-traitants doivent avoir suivi cette séance d'accueil avant de pouvoir entrer sur le chantier pour la première fois.

Une formation spécifique mensuelle appelée réunion toolbox est organisée sur tous les chantiers. Cette formation est l'occasion de



présenter un risque spécifique au projet et à la phase de travaux en cours ou de rappeler des règles générales de sécurité. Chaque ouvrier du groupe CFE doit en outre suivre et réussir une formation spécifique VCA qui est valable durant 10 ans. Enfin, chaque année, un « safety day » est organisé. C'est une journée de formation pour tous les opérationnels de chantier axée spécialement sur la sécurité et le bien-être.

3.1.4.3 Implication du management

L'ensemble du management (y compris le comité exécutif étendu) s'est engagé à visiter au moins une fois par mois un projet en cours. Le but est de sensibiliser le management aux risques de sécurité et de montrer aux équipes que la thématique de la sécurité est une priorité pour le management. Chaque réunion des comités de direction et du comité exécutif démarrent d'ailleurs par un point sur la sécurité et une évaluation de l'évolution des KPI's spécifiques.

3.1.4.4 Dialogue continu

Le dialogue avec les collaborateurs du groupe au sujet de la sécurité se fait en continu. Chaque collaborateur est en effet invité à faire part de ses remarques en termes de sécurité dès qu'un risque ou qu'un manquement est constaté. Néanmoins, deux types d'enquêtes spécifiques ont été réalisées en 2023 et 2024 pour entendre le point de vue des collaborateurs de manière plus ciblée. Une première enquête, appelée NOSAQ a pour but d'interroger les collaborateurs sur la culture de la sécurité et sur leur perception de la sécurité au sein du groupe. L'analyse des réponses reçues a permis d'élaborer une campagne de sensibilisation baptisée « GO for zero ». Le but de cette campagne est de rappeler que chaque accident, même mineur est un accident de trop. En parallèle, la charte de sécurité a été revue et a été validée par l'ensemble du management.

Des enquêtes eNPS sont aussi réalisées régulièrement. Outre les bons résultats de cette enquête, l'identification des points d'amélioration mis en avant par les collaborateurs a permis une réponse rapide à ces attentes.

Les différents comités de direction des BU sont aussi en dialogue régulier avec leurs collaborateurs via des Conseils d'Entreprise et Comités pour la prévention et la protection au travail (CPPT) mensuels.

Chaque BU doit également réaliser un plan stratégique qui inclut la question de la sécurité. Ces plans sont validés par les différents organes du groupe. Les KPI's spécifiques de sécurité sont eux aussi présentés au Comité d'Audit au moins une fois par an.

Enfin, pour s'inspirer des meilleures pratiques appliquées dans le secteur, CFE est représenté au Safety Board de l'ADEB-VBA qui se réunit tous les trimestres.

ESRS SI-1 20b, ESRS SI-2 25, 26, 27

3.1.5. SI-3 Procédures visant à remédier aux effets négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations

CFE encourage un dialogue franc et la transparence en ce qui concerne les préoccupations éthiques et les violations potentielles du « Code de Conduite » en ce compris l'ensemble des préoccupations liées à la sécurité et à la santé.

Les Collaborateurs sont encouragés à signaler toute violation présumée, en commençant par les canaux de signalement habituels incluant, sans s'y limiter, le signalement à leur chef d'équipe, manager, tout autre responsable, au département RH et au Group Compliance Department. Les signalements peuvent être effectués dans la langue souhaitée et sont confidentiels. Tous les signalements font l'objet d'une enquête rapide et approfondie, et des mesures correctives appropriées seront prises si nécessaire. Comme alternative, les collaborateurs peuvent également signaler leurs préoccupations éthiques ou les violations du « Code de Conduite » par le biais de l'Outil de lancement d'alerte de CFE. Une procédure simplifiée (infographie) a ainsi été communiquée à tous les collaborateurs. L'utilisation de l'outil de lancement d'alerte de CFE fait également partie du cycle de formations.

ESRS SI-3 31, 32

Les différentes filiales du groupe disposent également d'un outil digital permettant d'encoder les remarques sécurité ou toute suggestion relative à la sécurité. Ces remarques et suggestions sont alors incluses dans un listing jusqu'à ce que la remarque soit levée ou corrigée. Tout collaborateur dispose d'un accès à cet outil. Lors des visites de chantier du management ou des conseillers en prévention, leurs remarques sont aussi intégrées à cet outil digital.

ESRS SI-3 32

Les autres parties prenantes des projets sont aussi invités à faire leurs remarques et commentaires relatifs à la sécurité. Ces remarques seront intégrées au listing de chantier et traitées. Un numéro d'appel 24h/24 est aussi mis à disposition des parties prenantes externes au projet.

ESRS SI-3 32 e

Lors des réunions mensuelles du CPPT et du CE, les remarques plus générales concernant la sécurité et la santé sont abordées et consignées.



L'enquête NOSAQ réalisée en a prouvé l'engagement et la confiance des collaborateurs de CFE dans son approche de la sécurité et de la santé. Les résultats très positifs des enquêtes eNPS vont dans le même sens. Enfin, les formations en sécurité régulières et obligatoires permettent de s'assurer que les messages relatifs à la sécurité et à la santé sont bien entendus et compris par l'ensemble des collaborateurs.

ESRS S1-3 33

3.1.6. SI-4 Prise d'actions concernant les impacts matériels sur le personnel et approches de la gestion des risques matériels liés au personnel

3.1.6.1 Préparation et encadrement

La sécurité est un risque réel et actuel sur l'ensemble des projets de construction. En tant qu'entreprise responsable, CFE a déjà une longue expertise en suivi de la sécurité dans ses projets. L'ensemble des BU bénéficie de l'expérience de conseillers en prévention aguerris qui encadrent les projets en exécution comme ceux en préparation. Ils assurent aussi une mission de contrôle sur les projets et s'assurent du suivi des remarques éventuelles.

L'ensemble des projets en cours d'exécution ont ainsi les ressources en matériel et personnel nécessaire pour assurer la sécurisation des zones de travail. Une analyse de risque spécifique préalable par projet permet également de définir les meilleures méthodes d'exécution propres au projet en question. Conformément aux lois en vigueur, chaque projet est assuré durant la période d'exécution et pendant la période de garantie décennale.

3.1.6.2 Approche proactive et culture de la sécurité

CFE ne veut pas se contenter des standards minimums en termes de sécurité. Ainsi une enquête sur la perception de la sécurité et sur la culture de la sécurité (NOSAQ) a permis de dégager des points d'amélioration. Suite à cette enquête, une campagne de communication et des formations spécifiques ont été lancées pour renforcer la culture de sécurité du groupe et favoriser une approche proactive.

3.1.6.3 Utilisation des datas pour s'améliorer en permanence

CFE monitorise l'impact de ses actions grâce à son tableau de bord de sécurité qui reprend entre autres, le nombre d'incident, d'accidents (avec ou sans incapacités) ainsi que les actions proactives comme les visites du management et les réunions toolbox. Une nouvelle enquête NOSAQ sera réalisée après un an de lancement du plan d'action spécifique pour en mesurer les effets. Un objectif d'amélioration du taux de fréquence a été fixé à l'horizon 2030.

Ensuite, CFE insiste sur le partage d'expérience et de bonnes pratiques ainsi que l'analyse de tous les incidents pour tirer vers le haut l'ensemble des BU.

ESRS S1-4 36, 37, 38, 39, 42

3.1.6.4 Prise en compte de la coactivité

Sur ses projets de construction, CFE a de nombreuses coactivités avec des sous-traitants ou des tiers. Il est donc indispensable que la même vigilance et que le respect des règles soient appliqués de la même manière pour la main d'œuvre propre et pour les autres intervenants des projets. Pour cette raison, le nombre d'accidents des sous-traitant est aussi monitorée. Ce point est détaillé au chapitre suivant.

3.1.6.5 Impact financier des actions entreprises

Les actions entreprises consistent essentiellement en de l'encadrement (conseillers en prévention locaux dans les Business Units et Head of Safety), dans des formations et de la communication ainsi que dans des ressources spécifiques pour assurer la mise en sécurité quotidienne sur chantier.

Pour ce dernier point, une évaluation des coûts est toujours réalisée lors de la phase de soumission des projets et est ensuite intégrée à l'offre commerciale soumise au client.

L'ensemble des coûts liés à la sécurité (coûts directs et indirects) est inclus dans les « coûts opérationnels » tels que présentés dans le rapport financier page 162. A ce jour, la granularité de l'information financière n'est pas encore suffisante que pour donner des valeurs quantitatives de qualité. Plus de précisions seront apportées à partir de l'exercice 2025.

ESRS S1-4 43

3.1.7. SI-5 Objectifs

Dans sa politique de sécurité et santé, CFE s'engage à viser le zéro accident. Sa campagne de communication s'appelle en effet GO FOR ZERO. Cet objectif s'applique à tous les collaborateurs de CFE mais aussi à tous les autres intervenants sur les chantiers.

Néanmoins, et en gardant en tête cette ambition, CFE a décidé de se fixer des objectifs ambitieux mais réalistes à l'horizon 2030. CFE s'est donc fixé comme objectif d'atteindre un taux de gravité de maximum 0,52 en 2030. Cet objectif a été défini en visant à diviser par deux les valeurs moyennes sectorielles (source fedris). Des objectifs annuels internes ont donc été fixés en suivant une régres-



sion linéaire en partant de la valeur de référence, le taux de gravité de 2021 qui était de 0,69.

L'objectif du taux de gravité (= nombre de jours calendriers d'absence x 1.000 divisé par le nombre d'heures de travail) concerne uniquement les accidents des collaborateurs propres du groupe CFE.

L'ambition a été fixée en se basant sur les résultats sectoriels de 2021 (source fedris.be) et en se mettant l'objectif d'être au moins deux fois meilleurs que le secteur (et donc d'avoir un taux de gravité équivalent à la moitié du taux de gravité sectoriel).

ESRS S1-5 46

Le niveau d'ambition et l'objectif quantitatif du taux de gravité a été décidé par le Comité Exécutif après validation de cette proposition par le safety board.

ESRS S1-5 47

Les tableaux de bord de sécurité indiquent en permanence l'alignement ou pas avec les objectifs annuels fixés pour chaque BU. Indépendamment de ces objectifs externes, des objectifs internes sont également suivis. Les objectifs proactifs sont privilégiés comme le suivi des incidents et presque accidents, le nombre de réunions toolbox assurés ainsi que le nombre de visites réalisées par le management. Tous les comités de direction des BU ont accès en permanence à ces tableaux de bord.

ESRS S1-5 47

3.1.8. S1-6 Caractéristiques de l'entreprise

Le tableau de cette section donne un aperçu des effectifs à la fin de la période de référence, le 31 décembre 2024. Le tableau ne contient que les collaborateurs considérés comme effectifs propres et pas encore les non-salariés faisant partie des effectifs propres (conformément à la disposition d'introduction progressive).

Les chiffres publiés ne comprennent que CFE et ses BU, et ne comprennent pas les données du segment Investissements & Holding qui sont hors du scope du reporting.

ESRS S1-6 49, ESRS S1-6 50 dii

Tableau 26 : Nombre de collaborateurs par type de contrat

Nombre de collaborateurs par type de contrat	Contrat à durée indéterminée	Contrat à durée déterminée	Contrat à heures non garanties	Total
2022	2.937	137	0	3.074
2023	2.822	168	0	2.990
2024	2.712	142	0	2.854

Parmi les 142 collaborateurs à contrat à durée déterminée, 7 sont en contrat travail & études.

Tableau 27 : Nombre de collaborateurs par genre

Nombre de femmes et d'hommes	Total	#femme	%femmes	#hommes	%hommes
2022	3.074	487	15,8%	2.587	84,2%
2023	2.990	487	16,3%	2.503	83,7%
2024	2.854	476	16,7%	2.378	83,3%

ESRS S1-6 50 a,b

CFE compte un total de 2.854 collaborateurs. Parmi ceux-là, 2.282 sont basés en Belgique, 210 au Luxembourg et 359 en Pologne.

ESRS S1-6 51

Les chiffres sont donnés par headcount et non par FTE. Les informations relatives aux collaborateurs et à leurs contrats proviennent des secrétariats sociaux. Ces données sont consolidées dans un tableau de bord unique de gestion RH. En Belgique, les différentes entités du groupe ont un secrétariat social unique pour l'ensemble des 2.282 collaborateurs, ce qui garantit la fiabilité et la robustesse des données. Au Luxembourg et en Pologne, il y a aussi un secrétariat social par pays.

Les non-employés ne sont par contre pas pris en compte. Cela n'est pas matériel. Néanmoins, les systèmes de reporting seront davantage développés et améliorés dans le futur pour une granularité accrue.

ESRS S1-6 50 di

A fin décembre 2024, le turnover des collaborateurs (par headcount) du groupe pour l'année est de 13,10%. Cela correspond à 374 départs.

ESRS S1-6 50 c



L'ensemble des indicateurs RH précités est relativement stable au cours des 3 dernières années.

ESRS S1-6 50 e

3.1.9. S1-II Protection sociale

Conformément aux lois européennes et locales en vigueur, tous les collaborateurs du groupe CFE bénéficient d'une protection sociale en cas de maladie ou d'accident de travail sur site ou sur le chemin du travail.

ESRS S1-II

3.1.10. S1-13 Formations et développement des compétences

La formation et le développement des compétences sont proposés par le biais de plans de formation, de coaching, de plans de carrière, etc. Ces plans se concentrent à la fois sur les compétences non techniques et les compétences techniques afin de faciliter le maintien d'un emploi qualifié.

Fin 2022, CFE a lancé sa « CFE Academy ». Il s'agit d'une plateforme en ligne de formation permettant à chaque collaborateur de trouver une formation sur mesure, tant en terme de contenu que de format. L'approche digitale (tout en conservant la possibilité de suivre des formations en présentiel) permet une plus grande flexibilité pour les collaborateurs de se former au moment où cela leur convient le mieux.

Des formations spécifiques liées à la sécurité et à la santé sont organisées entre autres, à l'engagement, lors de l'arrivée sur chantier, lors des réunions toolbox mensuels et lors de journées de formations spécifiques dédiées à ce sujet (« safety days »).

Le nombre d'heures de formation au sein de CFE et de ses BU est monitoré grâce au programme de la CFE Academy. Ces données sont mesurées de manière globale et par genre. Elles ne sont par contre pas répertoriées par catégorie de collaborateurs. Ces données ne seront publiées qu'à partir de l'exercice prochain dans le rapport de 2025.

Phase in requirements for ESRS S1-13 83 b

Un nouveau programme permettant de digitaliser le processus d'évaluation des performances va permettre de mesurer le pourcentage de collaborateurs ayant participé à cette évaluation. Il sera déployé durant l'année 2025. Ces données ne seront donc publiées qu'au cours de la prochaine ,dans le rapport 2025.

Phase in requirements for ESRS S1-13 83 a, 84, 85

3.1.11. S1-14 Données relatives à la sécurité et à la santé

La sécurité étant une préoccupation de tous les instants, CFE a développé des tableaux de bords QHSE permettant de suivre au plus près l'évolution des statistiques et de prendre au plus tôt les mesures correctrices qui s'imposeraient.

Le taux de gravité (l'un des indicateurs classique en terme de sécurité) a été choisi pour être l'un des KPI's régissant nos « sustainability linked loans » avec les banques.

Les tableaux de bords reprennent les informations principales de chaque filiale et sont mis à jour au minimum une fois par mois pour suivre au plus près les données relatives à la sécurité. Ils reprennent les informations classiques en termes de sécurité (taux de fréquence et de gravité), mais aussi des indicateurs d'actions pro-actives (réunion toolbox, implication du management, prise en compte des incidents et retours d'expériences...).

Ces données couvrent 100% des collaborateurs propres du groupe. Ne sont donc pas pris en compte les indépendants, les intérimaires ni les sous-traitants. Le monitoring de ces données suit les règles prescrites par l'ISO 9001 et les définitions légales belges des indicateurs de sécurité :

- Taux de fréquence = nombre d'accidents avec incapacité x 1million divisé par le nombre d'heures de travail
- Taux de gravité = nombre de jours calendriers d'absence x 1.000 divisé par le nombre d'heures de travail
- Un accident avec incapacité est un accident sur le lieu de travail ayant engendré au moins un jour d'incapacité, le jour de l'accident non inclus
- Un accident sans incapacité est un accident n'ayant pas engendré d'incapacité de travail dépassant le jour de l'accident
- Un accident premiers secours est un accident sans incapacité qui n'aura nécessité qu'une intervention de premier soin sur place. Ces derniers ne sont pas pris en compte dans ce rapport
- On appelle recordable accident, la somme des accidents avec et sans incapacité (hors premiers secours).
- Le taux de fréquence se calcule de la manière suivante : nombre d'accidents avec incapacité x 1.000.000 divisé par le nombre d'heures de travail prestées
- Le taux de gravité se calcule de la manière suivante : nombre de jours calendriers d'absence x 1.000 divisé par le nombre d'heures de travail prestées
- Le taux d'accidents « recordable » se calcule de la manière suivante : nombre d'accidents « recordable » x 1.000.000 divisé par le nombre d'heures de travail prestées

ESRS S1-14 87



Tableau 28 : Données relatives aux accidents de la main d'œuvre propre

	2022	2023	2024
% de collaborateurs pris en compte dans la gestion des risques de sécurité et de santé	100	100	100
Nombre de décès liés à un accident de travail (main d'œuvre propre)	0	0	0
Nombre de décès liés à un accident de travail (sous-traitant ou tiers)	1	1	0
Nombre de « recordable » accident (hors premiers secours)	145	139	115
Nombre d'accident avec incapacité	93	77	64
Taux de fréquence	21,96	18,47	15,34
Taux de gravité	0,72	0,68	0,56
Taux d'accidents « recordable »	NC	NC	27,55
Nombre de cas de maladie directement lié au travail	0	0	0
Nombre de jours perdus dus à un accident de travail	3050	2847	2321

Le nombre d'accidents reportés ainsi que le nombre de jours perdus correspondent aux données enregistrées et validées chez les assureurs pour la Belgique et le Luxembourg. Pour la Pologne, les accidents et leur conséquences sont par contre répertoriés dans des fichiers nationaux. Ces informations sont donc robustes, complètes et fiables.

ESRS S1-14 88

La sécurité des sous-traitants est aussi prise en compte dans un tableau de bord spécifique (voir section 3.2.7).

3.1.11.1 S1-17 Incidents, plaintes et incidences graves sur les droits de l'homme

Aucune infraction ou plainte de discrimination ou de non-respect des droits de l'Homme n'ont été constatées en 2024. Aucune amende n'a également été appliquée.

ESRS S1-17

3.2. ESRS S2: Travailleurs de la chaîne de valeur

Cette analyse se concentre spécifiquement sur les sous-traitants plutôt que sur l'ensemble de la chaîne de valeur d'un projet de construction. La raison principale est que la chaîne de valeur dans ce secteur est souvent très longue et fragmentée, impliquant de nombreux acteurs différents avec des rôles variés. De plus, il n'y a pas toujours de contacts directs avec les maillons inférieurs de cette chaîne, ce qui rend difficile une évaluation exhaustive et précise de tous les risques et impacts potentiels. En se concentrant sur les sous-traitants, qui sont des partenaires clés et directement impliqués dans les opérations sur le chantier, il est possible de mettre en place des mesures de sécurité plus ciblées et efficaces, assurant ainsi une meilleure gestion des risques matériels et une amélioration significative des conditions de travail.

3.2.1. SBM2 Intérêts et vues des parties prenantes

La collaboration et le dialogue avec les sous-traitants sont des éléments essentiels de la stratégie de groupe CFE. Nous les considérons aussi importants que notre propre main-d'œuvre. En privilégiant une communication ouverte et continue, nous nous assurons que les sous-traitants sont pleinement intégrés dans nos processus et partagent nos objectifs de sécurité et de qualité. Cette approche collaborative permet de renforcer les relations de confiance, d'améliorer la coordination sur les chantiers et de garantir que tous les acteurs travaillent ensemble de manière harmonieuse et efficace. En valorisant les contributions des sous-traitants et en les traitant comme des partenaires clés, nous créons un environnement de travail plus sûr et plus productif pour tous.

ESRS 2 SBM-2

3.2.2. SBM3 Impacts matériels, risques et opportunités et leurs interactions avec la stratégie et le modèle d'entreprise

L'exercice de DMA (section 1.5.1) a démontré que la sécurité et la santé sont des sous-thèmes matériels pour CFE et ses sous-traitants. En particulier, il existe un risque d'impact négatif important, les accidents pouvant se produire sur chantier avec des risques d'incapacités graves, des séquelles permanentes voire des risques mortels.

Le cœur de l'activité de CFE se passe sur les chantiers. Les travaux sont réalisés par des ouvriers propres de CFE ou des sous-traitants. Il n'existe pas de moyen de réaliser ces projets, à l'heure actuelle, sans faire appel à de la main d'œuvre. Il convient donc de mettre tout en œuvre pour limiter ces risques.

CFE considère qu'il est tout aussi important de lutter à limiter les risques de sécurité sur chantier pour sa main d'œuvre propre



que pour des sous-traitants, tout Homme méritant d'être traité de manière égale face au danger. L'analyse réalisée section 3.1.2 concerne donc également l'ensemble de sa chaîne de valeur.

ESRS S2-SBM-3 11 a,c

3.2.3. S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur

CFE a adopté une série de politiques qui s'appliquent aussi bien à leurs collaborateurs propres qu'aux différents intervenants sur chantier. Il s'agit entre autres de la Politique des droits de l'Homme et de la politique QHSE. Ces documents sont décrits en détail section 3.1.3

Un Code de Conduite pour les partenaires commerciaux a aussi été rédigé. Il prévoit entre autres une obligation de se conformer au Code de conduite interne et en particulier de respecter les règles de sécurité telles que prévues dans la politique QHSE.

L'obligation de se conformer aux lois et règles du pays et Européennes ainsi qu'aux politiques susmentionnées font partie intégrante des clauses contractuelles de sous-traitance.

ESRS S2-16, 17, 18, 19

3.2.4. S2-2 Processus d'engagement avec les travailleurs de la chaîne de valeur en ce qui concerne les impacts

Un dialogue continu avec les différents intervenants sur les chantiers est privilégiée et cela concerne en premier lieu la sécurité. L'accueil de tous les sous-traitants est formalisé au moyen d'une courte formation introduisant le chantier, les personnes de contact et les règles spécifiques relatives au projet. Il est en effet primordial de s'assurer que chacun peut identifier les différentes parties prenantes et connaître les personnes responsables à contacter en cas de problème quelconque. Le chef de chantier s'assurera de la bonne compréhension de toutes ces informations en dispensant cette formation dans une langue comprise par les travailleurs. Dans chaque équipe, il convient d'avoir un responsable qui parle une des langues nationales du projet pour s'assurer qu'il pourra communiquer en permanence avec les équipes de direction de chantier.

Des réunions formalisées rassemblant les sous-traitants actifs sur le chantier sont organisées au minimum une fois par semaine. Pour optimiser le déroulé de ces réunions, les chefs d'équipes des différents sous-traitants y représentent leur entreprise. Ces réunions sont suivies d'un rapport clair reprenant les actions à prendre par les différents intervenants, un point sur le planning et un aperçu des phases à venir. Une approche LEAN et collaborative est adoptée sur l'ensemble des projets. En effet, l'engagement avec la chaîne de valeur sur les chantiers en matière de sécurité, en utilisant une approche LEAN, est essentiel pour garantir un environnement de travail sûr et efficace.

Ensuite, la cartographie de la chaîne de valeur permet d'analyser chaque étape du processus de construction, de la conception à la livraison, et de détecter les points critiques où des incidents de sécurité peuvent survenir.

Une culture de la sécurité doit être instaurée, avec un leadership visible où les dirigeants montrent l'exemple en respectant et en valorisant les pratiques de sécurité et la communication ouverte.

Enfin, le suivi et l'évaluation des performances de sécurité, à travers des indicateurs clés, ainsi que des visites de chantiers régulières, permettent de s'assurer du respect des normes et d'identifier des axes d'amélioration.

En intégrant ces principes LEAN dans la gestion de la sécurité sur les chantiers, il est possible de créer un environnement de travail plus sûr, plus efficace et plus collaboratif. La clé réside dans l'engagement de tous les acteurs de la chaîne de valeur et dans une culture de l'amélioration continue.

Des sanctions sont prévues et communiquées pour tout travailleur ne respectant pas les règles de sécurité en vigueur sur les projets.

ESRS S2-2

3.2.5. S2-3 Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations

Pour remédier aux impacts négatifs sur les chantiers, il est essentiel de mettre en place un processus structuré et des canaux de communication efficaces. Ce processus commence par l'identification et l'évaluation des impacts potentiels. Cela inclut la réalisation d'analyses de risques pour détecter les dangers potentiels et évaluer leur gravité et leur probabilité. Lors du démarrage des activités sur chantier, chaque sous-traitant est tenu de partager cette analyse de risques spécifiques avec l'équipe de direction de chantier pour analyser ensemble les moyens à mettre en œuvre et les responsabilités.

Une fois les impacts identifiés, des mesures préventives et ou correctives doivent être mises en œuvre. Cela peut inclure des modifications des procédures de travail, l'amélioration des équipements de sécurité, ou la formation des travailleurs pour mieux gérer les risques identifiés. Il est crucial de documenter ces mesures et de s'assurer qu'elles sont communiquées clairement à tous les membres de l'équipe.

Pour permettre aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations, plusieurs canaux de communication



doivent être établis:

Accueil des nouveaux travailleurs : cet accueil permet d'informer et de former les nouveaux intervenants d'un projet. En particulier, l'organigramme de la direction de chantier et leurs coordonnées sont transmises pour faciliter les échanges futurs.

Réunions régulières : des réunions de sécurité hebdomadaires sont organisées sur les projets où les travailleurs peuvent discuter des problèmes de sécurité et proposer des solutions.

Lignes directes de communication : Les sous-traitants sont invités à communiquer en priorité leurs préoccupations ou commentaires en direct avec les équipes de chantier.

Applications mobiles : Sur la majorité des chantiers, une application mobile permet aux travailleurs de signaler rapidement et facilement des incidents ou des préoccupations.

Représentants de la sécurité : Le responsable QHSE du chantier, ainsi que l'ensemble de la direction de chantier effectue des visites régulières sur chantier permettant une interaction directe avec l'ensemble des intervenants du chantier.

Il est également important de créer une culture de sécurité où les travailleurs se sentent à l'aise de signaler des problèmes sans crainte de représailles. Cela est encouragé par un leadership visible et engagé, qui valorise et respecte les contributions des travailleurs en matière de sécurité.

Enfin, il est essentiel de suivre et d'évaluer l'efficacité des mesures mises en place via un suivi d'indicateurs de sécurité.

ESRS S2-3 27, 28

3.2.6. S2-4 Prendre des mesures concernant les incidences matérielles sur les travailleurs de la chaîne de valeur, les approches de gestion des risques matériels et la recherche d'opportunités matérielles liées aux travailleurs de la chaîne de valeur, ainsi que l'efficacité de ces mesures.

Chaque projet est unique et demande une analyse de risque spécifique. Cet exercice doit être réalisé d'une part par l'équipe dirigeante du projet mais aussi par les sous-traitants. Cette analyse doit être réalisée avant le début des travaux pour permettre un dialogue avec les équipes dirigeantes du projet et valider ensemble les méthodes de travail les plus adaptées pour limiter les risques. Le planning sera lui aussi défini de manière à limiter au maximum les coactivités entre travailleurs.

Les réunions de chantier hebdomadaires permettent de voir si il y a lieu ou pas d'adapter ou de corriger les méthodes de travail choisies.

Chaque intervenant d'un projet est co-responsable de sa sécurité et de celle des autres. Les contrats de sous-traitances reprendront par contre en détail les rôles et responsabilité de tous les intervenants. On y définit entre autre qui est responsable de la pause et maintenance des équipements de protection collective. Chaque sous-traitant est par contre responsable de ses équipements de protection individuels. L'équipe dirigeante de chantier veillera par contre à ce que chaque collaborateur les utilise bien correctement.

L'équipe dirigeante du chantier veillera à la mise en place d'une culture de chantier responsable, collaborative et respectueuse. Cette atmosphère de travail facilite en effet la communication et une vraie culture de la sécurité.

Des contrôles réguliers sont effectués sur chantier par le responsable QHSE de la BU et par les équipes dirigeantes. Ces visites permettent de trouver les manquements en termes de sécurité et de le corriger au plus vite. Ces visites sont toujours accompagnées d'un rapport de visite permettant de s'assurer que chaque remarque est bien levée. Le contrôle passe aussi par le suivi des indicateurs de sécurité de manière régulière et par la communication régulière de ceux-ci. Un tableau de bord mensuel spécifique reprend également le nombre d'incidents et d'accidents de sous-traitants.

L'équipe dirigeante veillera aussi à contrôler que les équipes de sous-traitance reçoivent bien les formations nécessaires.

Dans le cas où les règles établies ne seraient pas suivies, des sanctions sont prévues. En cas de faute grave, la personne responsable est invitée à quitter le chantier avec effet immédiat et ne pourra plus y revenir. CFE monitore également l'historique en termes de respect des règles de sécurité et de culture de la sécurité et en tient compte lors de la sélection de ses sous-traitants.

CFE n'a pas connaissance de problèmes graves de droits de l'homme ni d'incidents liés à la chaîne de valeur en amont ni en aval (autres que les accidents de chantier répertoriés au chapitre suivant).

L'ensemble de ces actions ne représente pas un coût particulier. En effet, la plupart de ces actions sont déjà prises pour la main d'œuvre propre et sont donc déjà comptabilisées section 3.1.6.

ESRS S2-4

3.2.7. S2-5 Objectifs liés à la gestion des impacts négatifs importants, à la promotion des impacts



positifs et à la gestion des risques et opportunités importants

Il n'y a ce stade pas d'objectif annuel quantifiable fixé. Néanmoins, l'objectif global est le même que pour la main d'œuvre propre, c'est-à-dire viser le zéro accident.

ESRS S2-5 41

A cet effet, le nombre d'accidents de travail avec incapacité est monitoré pour tous les sous-traitants présents sur les projets. Cette information fait partie du tableau de bord sécurité qui est présenté mensuellement au comité exécutif.

Tableau 29 : Données relatives aux accidents des sous-traitants

	2022	2023	2024
Nombre de décès liés à un accident de travail (sous-traitant ou tiers)	1	1	0
Nombre d'accident avec incapacité de sous-traitant	29	30	35

ESRS S2-5 40

Ces données sont à prendre avec beaucoup de recul car elles sont fournies par les sous-traitants eux-mêmes et il n'y a pas de garantie quant à la qualité et la complétude de ces données. Il n'est pas possible de mesurer le taux de fréquence ni de gravité pour les sous-traitants car pour ces calculs, il faudrait connaître le nombre de jour d'incapacité et le nombre d'heures prestées par chaque entreprise de sous-traitance, or ces données ne sont pas communiquées à l'entreprise générale. Il est à noter que ces données se limitent au tier 1 (sous-traitants). Vu l'étendue et la complexité de la chaîne de valeur, il n'est actuellement pas possible matériellement d'étendre la collecte de données aux niveaux inférieurs de la chaîne (fournisseurs, fabricants, ...). Néanmoins, CFE poursuit le développement de processus plus robuste pour la collecte des informations sur la chaîne de valeur.

Les sous-traitants ne sont à ce stade pas engagés dans la définition de l'objectif. Cela s'explique notamment par la taille et la complexité de la chaîne de valeur des projets de CFE. La recherche globale d'amélioration continue en termes de sécurité est une préoccupation de l'entièreté de la chaîne de valeur. CFE et ses différentes BU participent activement au « Safety Board » de l'ADEB-VBA où des exemples de bonnes pratiques sont partagés et où des projets sectoriels sont initiés.

ESRS S2-5 42

4. INFORMATIONS RELATIVES À LA GOUVERNANCE

4.1. ESRS2 IRO-1: description de la procédure pour identifier et évaluer les impacts, risques et opportunités

Comme indiqué au chapitre 1.5.1, l'exercice de double matérialité réalisé montre que les thèmes relatifs à la culture d'entreprise, à la protection des lanceurs d'alertes et à la corruption et pots-de-vin (rassemblée en un thème « conduite des affaires et respect de la loi ») ne sont pas matériels car en dessous des seuils de matérialité fixés. Il en est de même pour le thème relatif au partenariat reprenant entre autres les relations avec les fournisseurs, les pratiques de paiement,...

Néanmoins, CFE est engagé au respect de ces règles de conduite des affaires ainsi qu'au respect de tous les intervenants. La stratégie SPARC du groupe invite à « Perform » en visant l'excellence dans ses processus et la gestion des risques (le « P ») et à placer les personnes et la communauté au cœur de toutes ses activités (le « C »). Par conséquent, le respect des normes les plus strictes en matière de probité et d'intégrité des affaires, ainsi que du respect des droits de l'Homme font partie intégrante de la stratégie du groupe.

4.2. Politiques relatives à la culture d'entreprise responsable

L'ensemble de ces règles et mesures sont reprises dans le « code de conduite » et dans le manuel de « politiques d'intégrité des affaires ». Ces deux documents sont accessibles pour tous les collaborateurs sur l'intranet du groupe. Le code de conduite est également disponible sur le site web du groupe CFE (<https://www.cfe.be/fr/documents-de-la-societe>).

CFE engage également l'ensemble de sa chaîne de valeur au respect de ces règles. Les règles et mesures sont reprises dans le manuel de « politiques d'intégrité des affaires pour les partenaires commerciaux ». L'obligation de respecter ces règles et mesures fait partie intégrante des contrats réalisés avec les différents partenaires commerciaux. Cette obligation concerne aussi bien les thématiques relatives à la culture d'entreprise responsable que les thématiques sociales et environnementales.

ESRS GI-2 15a, ESRS GI-2 15b

Enfin, les politiques spécifiques au droit de l'Homme, à la protection des données ainsi que la procédure en cas d'atteinte aux



données à caractère personnel et fuites de données sont disponibles sur le site web du groupe CFE (<https://www.cfe.be/fr/documents-de-la-societe>) ainsi que sur l'intranet.

L'ensemble de ces documents ont été validés par les différents organes d'administration, de gestion et de contrôle. Au niveau du comité exécutif, la responsabilité des thématiques relative à la culture d'entreprise responsable est assurée par la Secrétaire Générale du groupe qui y est invitée permanente. L'expertise des différents membres des organes d'administration et de contrôle est reprise au chapitre relatif à la « Déclaration de gouvernance d'entreprise ». Les rôles et responsabilités de chaque organe sont également repris dans la charte de gouvernance d'entreprise disponible, elle aussi, sur le site web du groupe CFE (<https://www.cfe.be/fr/documents-de-la-societe>).

ESRS G1.GOV-1_5a, ESRS G1.GOV-1_5b

En particulier, le manuel de « politiques d'intégrité des affaires » reprend les politiques suivantes :

- Politique en matière de cadeaux et de divertissements
- Politique en matière d'engagement politique
- Politique antitrust
- Politique de sanctions internationales
- Politique en matière de conflits d'intérêts
- Et politique contre les pots-de-vin et la corruption

Le code de conduite quant à lui, sans être exhaustif, traite de l'ensemble de principes généraux et des lignes directrices éthiques qui peuvent s'appliquer à différents niveaux du Groupe et au sein des différentes BU. Il s'agit entre autres de :

- La protection des équipes et partenaires
 - Diversité, égalité des chances et non-discrimination
 - Santé et sécurité
 - Respect et exemption de tout harcèlement
 - Confidentialité des données
- L'éthique dans la conduite des affaires (il s'agit ici de l'ensemble des règles telles que reprises dans le manuel spécifique de « politiques d'intégrité des affaires » tel que décrit ci-dessus)
- L'intégrité financière
- Les thématiques relatives à l'environnement, à la durabilité et au respect des droits de l'homme et des communautés

Ces différentes politiques respectent notamment la Charte internationale des droits de l'Homme (Nations unies), la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail (Organisation internationale du travail) ainsi que les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.

Le respect des droits de l'Homme de chaque individu est essentiel pour CFE et au cœur de nos valeurs fondamentales. Nous respectons et protégeons les droits de l'Homme et veillons à n'exploiter personne, où que nous travaillions dans le monde. Toutes les personnes avec lesquelles nous faisons des affaires doivent respecter les mêmes normes. Nous ne tolérerons jamais l'esclavage, le travail des enfants, le travail forcé ou obligatoire ou le trafic d'êtres humains. Nous respectons les libertés et les droits fondamentaux énoncés dans la Déclaration universelle des droits de l'Homme des Nations unies. Notre politique des droits de l'Homme est alignée sur notre Code et est supervisée par le département juridique de CFE et celui des ressources humaines. En particulier, dans sa politique du respect des droits de l'Homme (<https://www.cfe.be/fr/documents-de-la-societe>), CFE s'engage à respecter les huit conventions fondamentales de l'ILO.

Des politiques spécifiques concernant la sécurité ou la diversité ont également été mises en application et communiquées à l'ensemble des collaborateurs.

4.3. Objectifs spécifiques et suivi de ces politiques

Le « code de conduite » et les différentes « politiques d'intégrité des affaires » ont été totalement revus en 2024. Ces documents sont disponibles sur l'intranet. Pour s'assurer de la connaissance et de la bonne compréhension des règles qui y sont reprises, un cycle de formation en ligne, obligatoire pour tous les collaborateurs, a été déployé durant le dernier trimestre 2024 concernant le « Code de Conduite », les « Politiques d'intégrité des affaires » et la « Politique des droits de l'Homme ».

ESRS G1-1 9, ESRS G1-1 10g, ESRS G1-3 20, 21a, 21b, 21c

A côté de ce cycle de formation, des formations spécifiques, ainsi que des campagnes de communication relatives à la cybersécurité, à la sécurité et à la diversité sont également organisés annuellement.

Chaque entité est régulièrement soumise à une analyse des risques et des procédures par la cellule d'audit interne. L'audit interne



se veut une fonction indépendante et a pour mission principale d'être un support au management et d'accompagner celui-ci dans une meilleure maîtrise des risques. L'audit interne rapporte de manière fonctionnelle au Comité d'audit de CFE, en lui soumettant le plan d'audit annuel et en présentant les principaux résultats des audits effectués, ainsi qu'un suivi des plans d'actions. Au besoin, des missions supplémentaires peuvent être exécutées à la demande du Comité d'audit ou du Comité exécutif de CFE.

Il est attendu des Collaborateurs qu'ils soient vigilants quant aux risques auxquels notre Groupe pourrait être exposé dans le cadre de ses activités.

Tout comportement perçu (ou supposé tel) comme illégitime ou contraire à l'éthique doit être divulgué ou signalé sans délai afin que CFE puisse mener une enquête rapide et prendre les mesures appropriées.

CFE encourage un dialogue franc et la transparence en ce qui concerne les préoccupations éthiques et les violations potentielles du « Code de Conduite ».

Les Collaborateurs sont encouragés à signaler toute violation présumée, en commençant par les canaux de signalement habituels incluant, sans s'y limiter, le signalement à leur chef d'équipe, manager, tout autre responsable, au département RH et au Group Compliance Department. Les signalements peuvent être effectués dans la langue souhaitée et sont confidentiels. Tous les signalements font l'objet d'une enquête rapide et approfondie, et des mesures correctives appropriées seront prises si nécessaire. Comme alternative, les Collaborateurs peuvent également signaler leurs préoccupations éthiques ou les violations du « Code de Conduite » par le biais de l'Outil de lancement d'alerte de CFE. Une procédure simplifiée (infographie) a ainsi été communiquée à tous les collaborateurs. L'utilisation de l'outil de lancement d'alerte de CFE fait également partie du cycle de formations.

ESRS GI-1_10a, ESRS GI-1_10c, ESRS GI-3_18a

Aucune infraction n'a été constatée en 2024. Aucune amende n'a également été réclamée.

Néanmoins, les autorités judiciaires belges mènent actuellement une enquête sur des faits présumés délictueux concernant la construction du Grand Hôtel de N'Djamena au Tchad. Pour rappel, ce contrat qui remonte à 2011 s'est soldé par une perte de plus de 50 millions d'euros pour CFE, du fait du non-paiement d'une partie de ses créances. Les travaux avaient été exécutés par CFE Tchad, filiale du Groupe jusqu'à sa cession en 2021.

Dans le cadre de cette enquête, une perquisition a eu lieu au siège de CFE le 4 septembre 2024. Par ailleurs, plusieurs membres du management et du conseil d'administration ainsi que d'anciens collaborateurs du groupe CFE ont été auditionnés. A la date du présent rapport, CFE n'a toutefois pas encore eu accès au dossier d'instruction et aucune inculpation n'a été notifiée à l'encontre de CFE ou de ses dirigeants et/ou administrateurs actuels ni, à sa connaissance, à l'encontre d'anciens collaborateurs du groupe CFE. CFE collabore pleinement à l'enquête en cours.

Dans les circonstances actuelles et à la lumière de ce qui précède, CFE n'est pas en mesure d'estimer de manière fiable les conséquences financières de la procédure en cours. Dès lors, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2024, conformément aux prescrits de l'IAS 37.

ESRS GI-4_01, ESRS GI-4_02

5. ANNEXES

5.1. Annexe 1: Lexique et abréviation

- **ADEB/VBA (Association des Entrepreneurs Belges de Grands Travaux)** : C'est une organisation qui représente et défend les intérêts des grandes entreprises de construction en Belgique.
- **BACA (Belgian Alliance for Climate Action)** : C'est une plateforme pour les organisations belges qui souhaitent réduire leurs émissions de GES, montrer leur ambition climatique et utiliser l'initiative Science Based Targets (SBTi) pour définir leurs objectifs.
- **BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)** : Référence internationale en matière de durabilité et norme pour la réalisation optimale (nouvelles constructions) ou la rénovation (bâtiments en usage) et l'exploitation de bâtiments avec un impact environnemental minimal, basée sur des métriques et indices de durabilité scientifiquement fondés couvrant une gamme de problématiques environnementales, telles que l'évaluation de l'utilisation de l'énergie et de l'eau, l'impact sur la santé et le bien-être, la pollution, le transport, les matériaux, les déchets, l'écologie et les processus de gestion.
- **BD (Business Division)** : Structure intermédiaire regroupant des Business Units (BU's) sous la même direction au sein d'un Business Segment (BS).
- **BS (Business segment)** : Structure de reporting regroupant des BD's et des BU's actives dans le même secteur.
- **BU (Business unit)** : Toute organisation de ressources, de personnel et de capital dont l'activité est concentrée sur une seule activité principale homogène, sur un territoire donné.
- **CET (Critère d'Examen Technique)** : Critères de sélection technique définis pour chaque activité économique dans la Taxonomie de l'UE et utilisés pour déterminer si une activité particulière peut être classée comme «verte». En anglais on parle de TSC (Technical Screening Criteria).
- **Circularité** : C'est la réutilisation des matières premières, des composants et des produits après leur durée de vie utile afin de préserver leur valeur.



- **CO2PL (CO2 Prestatie Ladder):** L'échelle de performance CO2PL (CO2PL Performance Ladder) est un outil de gestion de la durabilité qui aide les entreprises et les gouvernements à réduire leurs émissions de CO₂ et leurs coûts. Elle fonctionne comme un système de certification et de gestion, encourageant les organisations à adopter des pratiques plus durables et à réduire leur empreinte carbone à travers leurs opérations et leur chaîne d'approvisionnement.
- **CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive):** Législation de l'UE sur la divulgation ESG qui entre en vigueur à partir de 2024. Cette directive modernise et renforce les règles concernant les informations environnementales et sociales que les entreprises doivent rapporter. Les nouvelles règles fourniront aux investisseurs et autres parties prenantes les informations dont ils ont besoin pour évaluer l'impact des entreprises sur les personnes et l'environnement, ainsi que pour évaluer les risques et opportunités financiers découlant du changement climatique et d'autres questions de durabilité.
- **DMA (Double Materiality Assessment) :** évalue à la fois l'impact des activités de l'entreprise sur l'environnement et la société (de l'intérieur vers l'extérieur, matérialité d'impact) et l'impact des questions environnementales et sociales sur la performance financière de l'entreprise (de l'extérieur vers l'intérieur, matérialité financière).
- **CE (Conseil d'Entreprise) :** Un conseil d'entreprise est une instance de représentation du personnel au sein d'une entreprise. Il résulte de la fusion des délégués du personnel, du comité d'entreprise, du CHSCT (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail) et des délégués syndicaux
- **Chaîne de valeur:** Ensemble des activités et processus par lesquels une entreprise crée de la valeur pour ses clients. Cela inclut toutes les étapes, depuis l'approvisionnement en matières premières jusqu'à la livraison du produit final ou du service au client.
- **Chaîne de Valeur – upstream:** Cela fait référence aux étapes et activités qui se déroulent avant la production d'un produit ou d'un service final. Cela inclut toutes les opérations liées à l'approvisionnement en matières premières, à la logistique d'entrée et aux processus de préparation nécessaires pour commencer la production.
- **Chaîne de Valeur – downstream:** Cela fait référence aux étapes et activités qui se déroulent après la production d'un produit ou d'un service final.
- **Gouvernance d'entreprise (Corporate governance):** La gouvernance d'entreprise fait référence au système de règles, de pratiques et de processus par lesquels une entreprise est dirigée et contrôlée.
- **CPPT (Comité pour la Prévention et la Protection au Travail) :** C'est un organe de concertation au sein des entreprises belges comptant au moins 50 travailleurs. Sa mission principale est de contribuer activement à l'amélioration du bien-être des travailleurs dans l'exécution de leur travail. Cela inclut des aspects tels que la sécurité, la santé, l'ergonomie, l'hygiène au travail, les aspects psychosociaux, et l'embellissement des lieux de travail.
- **DEI (Diversité, Équité & Inclusion):** Cela concerne l'implication de différents points de vue et l'évitement de la discrimination, en promouvant la diversité dans divers domaines, tels que le genre, les croyances religieuses ou les origines, ainsi que la mise en œuvre d'une politique d'inclusion.
- **DNSH (Do No Significant Harm):** Le concept de «ne pas causer de préjudice significatif» (Do No Significant Harm, DNSH) est utilisé dans la Taxonomie de l'UE comme l'une des conditions pour classer une activité comme «verte». Cela signifie qu'une activité économique doit non seulement contribuer de manière substantielle à un ou plusieurs objectifs environnementaux, mais aussi ne pas causer de préjudice significatif à aucun de ces objectifs.
- **eNPS (employee Net Promoter Score):** C'est un indicateur utilisé pour mesurer la probabilité que vos collaborateurs recommandent votre organisation comme lieu de travail. Pour calculer l'eNPS, on pose aux collaborateurs la question suivante : «Sur une échelle de 0 à 10, quelle est la probabilité que vous recommandiez notre entreprise comme un bon endroit où travailler ?» Les réponses sont ensuite classées en trois catégories :
 - Détracteurs (notes de 0 à 6) : collaborateurs peu satisfaits qui ne recommanderaient pas l'entreprise.
 - Passifs (notes de 7 à 8) : collaborateurs satisfaits mais pas enthousiastes, qui ne recommanderaient pas activement l'entreprise.
 - Promoteurs (notes de 9 à 10) : collaborateurs très satisfaits qui recommanderaient activement l'entrepriseL'eNPS est calculé en soustrayant le pourcentage de détracteurs du pourcentage de promoteurs, donnant un score compris entre -100 et 100.
- **EPB (Energy Performance of Buildings):** Cela fait référence à l'efficacité avec laquelle les bâtiments utilisent l'énergie.
- **EPD (Déclaration Environnementale de Produit):** Document standardisé qui fournit des informations détaillées sur l'impact environnemental d'un produit tout au long de son cycle de vie.
- **ESG (Environment, Social and Governance):** C'est un ensemble de critères utilisés pour évaluer la durabilité et l'impact éthique d'une entreprise
(Politique) **ESG:** Déclaration définissant l'approche de l'entreprise en matière d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance, ainsi que le plan pour accomplir cette mission, et les indicateurs utilisés pour mesurer les progrès réalisés.
- **ESRS (European Sustainability Reporting Standards):** Les entreprises soumises à la CSRD devront rendre compte conformément aux Normes Européennes de Reporting de Durabilité (ESRS). Les normes sont adaptées aux politiques de l'UE, tout en s'appuyant sur et en contribuant aux initiatives de normalisation internationales.
- **EU Taxonomy:** règlements qui déterminent quels investissements peuvent être classés comme 'verts' et qui contribuent à la réalisation du Green Deal de l'UE. La classification est basée sur des critères d'examen techniques (CET) et des critères minimaux pour éviter des dommages significatifs (DNSH).
- **GES – scope 1:** toutes les émissions directes provenant de sources détenues ou contrôlées par l'entreprise (par exemple, le fleet, la combustion de carburant et de gaz naturel).



- **GES – scope 2:** toutes les émissions indirectes provenant de la production d'électricité achetée par l'entreprise. Les émissions du scope 2 se produisent physiquement dans l'installation où l'électricité est générée.
- **GES – scope 2 location based:** Cette méthode calcule les émissions en utilisant le facteur d'émission moyen du réseau électrique où la consommation d'énergie a lieu. Elle reflète l'intensité moyenne des émissions des réseaux électriques locaux
- **GES – scope 2 market based :** Cette méthode calcule les émissions en fonction de l'électricité que les organisations ont choisi d'acheter, souvent spécifiée dans des contrats ou des instruments comme les certificats d'énergie renouvelable (RECs). Elle prend en compte les choix spécifiques de l'entreprise en matière d'approvisionnement en énergie.
- **GES – scope 3:** émissions indirectes provenant des activités d'une entreprise, telles que les émissions provenant de la production de produits sourcés (en amont) ou des produits, services ou projets vendus par l'entreprise (en aval).
- **GHG protocol (Greenhouse Gas Protocol) :** C'est un cadre mondial standardisé pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre (GES) provenant des opérations du secteur privé et public, des chaînes de valeur et des actions d'atténuation. Il fournit les normes les plus largement utilisées pour la comptabilisation des émissions de GES, aidant ainsi les entreprises, les pays et les villes à suivre leurs progrès vers les objectifs climatiques.
- **Human Rights :** Les droits tels que définis dans la Déclaration universelle des droits de l'Homme.
- **ILO (Organisation internationale du travail) :** C'est une agence spécialisée des Nations Unies. Son mandat est de promouvoir la justice sociale et économique en établissant des normes internationales du travail
- **IRO (Impact, Risks and Opportunities);**
 - **Impacts :** Les effets que les activités de l'entreprise ont sur l'environnement et la société.
 - **Risques :** Les menaces potentielles auxquelles l'entreprise est confrontée, comme les risques climatiques ou financiers.
 - **Opportunités :** Les possibilités de développement et d'innovation qui peuvent se présenter
- **JV (Joint Venture) :** Il s'agit d'un partenariat commercial où deux ou plusieurs entreprises s'associent pour réaliser un projet commun.
- **KPI (Key Performance Indicator):** C'est une mesure utilisée pour évaluer l'efficacité d'une entreprise, d'un projet ou d'un processus spécifique.
- **Limited assurance :** L'assurance limitée est une forme d'audit où les auditeurs fournissent une opinion modérée sur les états financiers ou non financiers d'une entreprise. Cela signifie qu'ils n'ont pas obtenu suffisamment de preuves pour garantir complètement la véracité des informations, mais ils ont effectué des vérifications de base.
- **NACE code :** C'est un système de classification des activités économiques utilisé en Europe
- **NOSAQ (Nordic Occupational Safety Climate Questionnaire):** Le NOSAQ-50 est un questionnaire utilisé pour évaluer le climat de sécurité au travail. Il mesure les perceptions des collaborateurs concernant les politiques, procédures et pratiques de sécurité dans leur organisation
- **NFRD (Non-Financial Reporting Directive):** La NFRD est une directive Européenne qui oblige les grandes entreprises à publier des informations non financières, comme leur impact environnemental, social et de gouvernance (ESG). Elle vise à améliorer la transparence et la responsabilité des entreprises
- **nZEB (nearly Zero Energy Buildings):** Un bâtiment à énergie quasi nulle (nZEB) est un bâtiment avec une très haute performance énergétique.
- **OCDE: (Organisation de coopération et de développement économiques):** C'est une organisation intergouvernementale fondée en 1961 pour promouvoir des politiques qui améliorent le bien-être économique et social des personnes dans le monde entier.
- **Reporting:** Se rapporte aux rapports financiers et non financiers, avec un accent sur les aspects matériels identifiés dans la DMA.
- **Risk management:** Gestion structurée des risques .
- **SBM (Sustainable Business Model):** C' est une approche stratégique qui intègre les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les activités et les décisions de l'entreprise. L'objectif est de créer de la valeur à long terme tout en minimisant les impacts négatifs sur l'environnement et la société.
- **SBTi (Science Based Targets initiative):** C'est une initiative qui définit les meilleures pratiques en matière de réduction des émissions de GES et de fixation d'objectifs conformes aux objectifs de l'Accord de Paris.
- **SDGs (Sustainable Development Goals) :** Objectifs de développement durable des Nations Unies qui constituent un appel à l'action pour promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète contre le changement climatique. Ils englobent des stratégies qui soutiennent la croissance économique et répondent aux besoins sociaux .
- **Sustainalytics:** Entreprise qui fournit des évaluations et des recherches sur la durabilité des entreprises cotées en bourse, basées sur leurs performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)
- **Taux de fréquence :** Le taux de fréquence mesure le nombre d'accidents du travail ayant entraîné au moins un jour d'arrêt par million d'heures travaillées. Il permet d'évaluer le degré d'exposition des collaborateurs aux risques professionnels
- **Taux de gravité :** Le taux de gravité mesure la gravité des accidents du travail en fonction du nombre de journées de travail perdues pour incapacité temporaire par mille heures travaillées.
- **UPSI/VBS (Union professionnelle du secteur immobilier) :** C'est une organisation belge qui représente les intérêts des professionnels de l'immobilier.



5.2. Annexe 2: Liste des références

ESRS 2 BP-1 5 a , ESRS 2 BP-1 5 b i	73	ESRS EI-6 44, 46d ; ESRS EI-6 48 a,b, 49 a,b, 52	
ESRS 2 BP-1 5 b ii	74	a,b, 5l, AR43c, AR45e, AR46j	105
ESRS 2 BP-2 9 a , ESRS 2 BP-2 9 b	74	ESRS EI-6 AR 4l	106
ESRS 2 BP-2 10 a, b, c & d , ESRS 2 BP-2 1l a, 1l b i & 1l b ii	75	ESRS EI-6 AR39 b	106
ESRS 2 BP-2 16	75	ESRS 2 BP-2 10 c	106
ESRS 2 BP-2 17	76	ESRS EI-6 45d	106
ESRS 2 BP-2 13 a, b & c ; ESRS 2 BP-2 14 a, b & c	76	ESRS EI-6 AR39b	106
ESRS 2 BP-2 15	76	ESRS 2 BP-2 10 c	106
ESRS 2 GOV-5 ; ESRS 2 IRO-1 53 d,e,f	77	ESRS EI-6 AR 46 i, 46 h	107
ESRS 2 GOV-4	78	ESRS EI-6, AR 46 i	107
ESRS 2 SBM-1 40 a i,ii; ESRS 2 SBM-1 42	78	ESRS 2 BP-2 10 c, EI-6, AR 46 g	107
ESRS 2 SBM-1 40 a iii	79	ESRS EI-6 AR39 b	107
ESRS 2 SBM-2 45 d	79	ESRS EI-6 47, 42c	107
ESRS 2 SBM-1 42 a, b	79	ESRS EI-6 53, 55 & AR55	107
ESRS 2 SBM-1 42 c	79	ESRS EI-6 53	108
ESRS 2 SBM-1 42	80	ESRS EI-6 53	108
ESRS 2 BP-1 5c	80	ESRS EI-6 AR 55	108
ESRS 2 SBM-2 45 a i	80	ESRS EI-6 AR55	108
ESRS 2 SBM-2 45 a	80	ESRS EI-7	108
ESRS 2 SBM-2 45 b	81	ESRS EI-8	108
ESRS 2 SBM-2 45 a iv	81	ESRS EI-9 66a,b,c,d, ESRS EI-9 AR70c, ESRS EI-9 AR69a,b	108
ESRS 2 SBM-2 45 a v	81	Phase in requirements for ESRS EI-9 67, 68,69 & AR 72,73	108
ESRS 2 SBM-2 45 a	81	ESRS EI-9 67e	109
ESRS 2 SBM-2 45 a	82	ESRS 2 SBM-2	109
ESRS 2 SBM-2 45 a ii	82	ESRS SI-SBM-3	110
ESRS 2 SBM-2 45 a iii	82	ESRS SI-1 20 a, b, c, ESRS SI-1 2l	111
ESRS 2 SBM-2 45 c ii	82	ESRS SI-1 17,18,19, ESRS SI-1 23	111
ESRS 2 SBM-2 45 d	82	ESRS SI-1 22	111
ESRS 2 SBM-2 45 a v	83	ESRS SI-1 24 a,b,c,d	111
ESRS 2 SBM-3 48 a	84	ESRS SI-1 20b, ESRS SI-2 25, 26, 27	112
ESRS 2 SBM-3 48 a ;b; 48c l, ii, iii, iv; d; f; g; h	87	ESRS SI-3 3l, 32	112
ESRS 2 SBM-3 48 e	87	ESRS SI-3 32	112
ESRS 2 IRO-1 53 b,c,d,g	88	ESRS SI-3 32 e	112
ESRS 2 IRO-1 53 a	89	ESRS SI-3 33	113
ESRS 2 GOV-2	89	ESRS SI-4 36, 37, 38, 39, 42	113
ESRS 2 GOV-1 & 3	89	ESRS SI-4 43	113
ESRS EI GOV-3 13	97	ESRS SI-5 46	114
ESRS EI SBM-3 18	97	ESRS SI-5 47	114
ESRS EI SBM-3 19c	98	ESRS SI-5 47	114
ESRS EI SBM-3 19 a, b , ESRS EI SBM-3 AR7b	98	ESRS SI-6 49,ESRS SI-6 50 dii	114
ESRS EI SBM-3 19 c, ESRS EI SBM-3 AR 8b	98	ESRS SI-6 50 a,b	114
ESRS EI.IRO-1 20 a,b,c, AR 9 et AR12a	98	ESRS SI-6 5l	114
Phase in requirements for ESRS EI.IRO-1, AR 1l a, b, c & d, 2l,		ESRS SI-6 50 di	114
AR 12 a, b, c & d, 2l et AR 15	98	ESRS SI-6 50 c	114
ESRS EI-2 24, 25	99	ESRS SI-6 50 e	115
ESRS EI-2 24	99	ESRS SI-1l	115
ESRS EI-1 16a	99	Phase in requirements for ESRS SI-13 83 b	115
ESRS EI-1, 16 h & i	99	Phase in requirements for ESRS SI-13 83 a, 84, 85	115
ESRS EI-4, 34 e & 16 a	100	ESRS SI-14 87	115
ESRS EI-4, 34 e & 16 a	100	ESRS SI-14 88	116
ESRS EI-4 33	100	ESRS SI-17	116
ESRS EI-4 34b	100	ESRS 2 SBM-2	116
ESRS EI-3 29a, ESRS EI-3 AR2l, ESRS EI-1 14, 16b,j, ESRS EI-4 34f, 16b	101	ESRS S2-SBM-3 1l a,c	117
ESRS EI-3 29 b	101	ESRS S2-16, 17, 18, 19	117
ESRS EI-3 29 b, ESRS EI-4 34 a,b	101	ESRS S2-2	117
ESRS EI-3 AR2l, ESRS EI-4 33, ESRS EI-4 34b	102	ESRS S2-3 27, 28	118
ESRS EI-3 29 b	102	ESRS S2-4	118
ESRS EI-3 29a, ESRS EI-1 14, 16b,j	103	ESRS S2-5 4l	119
ESRS EI-4 34 a,b	103	ESRS S2-5 40	119
ESRS EI-4 AR 25 a,b	103	ESRS S2-5 42	119
ESRS EI-3 29 c, ESRS EI-1 16c	104	ESRS GI-2 15a, ESRS GI-2 15b	119
ESRS EI-1 16 f; ESRS EI-3 29 c ii,16 c & c iii,16 c	104	ESRS GI.GOV-1_5a, ESRS GI.GOV-1_5b	120
ESRS EI-1 16 d	104	ESRS GI-1 9, ESRS GI-1 10g, ESRS GI-3 20, 21a, 21b, 21c	120
ESRS EI-1 16 g	104	ESRS GI-1_10a, ESRS GI-1_10c, ESRS GI-3_18a	121
ESRS EI-6 AR 39b	104	ESRS GI-4_0l, ESRS GI-4_02	121
ESRS EI-6 50	104		



5.3. Annexe 3: Liste des informations omises

Référence	Justification de l'omission	Référence	Justification de l'omission
ESRS2 BP-1 5d	Pas d'application	ESRS SI 3 34	Donnée non matérielle
ESRS2 BP-1 5e	Pas d'application	ESRS SI 4 40 b	Donnée non matérielle
ESRS 2 BP-2 AR2	Reporting sur base volontaire	ESRS SI 4 41	Donnée non matérielle
ESRS 2 GOV-2 AR6	Reporting sur base volontaire	ESRS SI 4 AR 33, 35, 36, 40, 41 et 48	Reporting sur base volontaire
ESRS 2 SBM-1 40 a iv	Pas d'application	ESRS SI 4 AR 43	Donnée non matérielle
ESRS 2 SBM-2 45 c i	Pas d'application	ESRS SI 5 AR 49	Reporting sur base volontaire
ESRS 2 SBM-2 45 c iii	Pas d'application	ESRS SI 6 52	Reporting sur base volontaire
ESRS 2 IRO-1 53 h	Pas d'application	ESRS SI 7	Sous-thème non matériel
ESRS 2 IRO-2 57	Pas d'application	ESRS SI 8	Sous-thème non matériel
ESRS 2 IRO-2 58	Reporting sur base volontaire	ESRS SI 9	Sous-thème non matériel
ESRS EI 1-17	Pas d'application	ESRS SI 10	Sous-thème non matériel
ESRS EI IRO-1 AR 11	Mise en œuvre progressive	ESRS SI 12	Sous-thème non matériel
ESRS EI IRO-1 21	Mise en œuvre progressive	ESRS SI 13	Mise en œuvre progressive
ESRS EI IRO-1 AR 12 b,c,d	Mise en œuvre progressive	ESRS SI 14 89 et 90	Reporting sur base volontaire
ESRS EI IRO-1 AR15	Mise en œuvre progressive	ESRS SI 14 AR 81 et 94	Reporting sur base volontaire
ESRS EI 3 AR19d	Reporting sur base volontaire	ESRS SI 15	Sous-thème non matériel
ESRS EI 4 AR 30 c	Reporting sur base volontaire	ESRS SI 16	Sous-thème non matériel
ESRS EI 5	Sous-thème non matériel	ESRS SI 17	Sous-thème non matériel
ESRS EI 5 AR 38 b	Reporting sur base volontaire	ESRS S2 SBM3 11 aiv,b,d,e	Données non matérielles
ESRS EI 7	Pas d'application	SBM3 12,13	Données non matérielles
ESRS EI 8	Pas d'application	1 AR 15,12,16	Reporting sur base volontaire
ESRS EI 9 90 a - 100 a	Pas d'application	2 24	Pas d'application
ESRS EI 9 AR71 b	Reporting sur base volontaire	3 29	Pas d'application
ESRS EI 9 67 (except e)	Mise en œuvre progressive	3 AR 23,24,25	Reporting sur base volontaire
ESRS EI 9 AR72	Mise en œuvre progressive	4 AR 30,3,36,37,44	Reporting sur base volontaire
ESRS EI 9 AR73	Mise en œuvre progressive	5 AR 45	Reporting sur base volontaire
ESRS EI 9 AR 74	Reporting sur base volontaire	ESRS S3	Thème non matériel
ESRS EI 9 AR 76	Reporting sur base volontaire	ESRS S4	Thème non matériel
ESRS EI 9 68	Mise en œuvre progressive	ESRS GI 1 10 b,d,e,f,h	Thème non matériel
ESRS EI 9 69	Mise en œuvre progressive	1 11	Reporting sur base volontaire
ESRS E2	Thème non matériel	2	Thème non matériel
ESRS E3	Thème non matériel	3 18 b,c	Thème non matériel
ESRS E4	Thème non matériel	3 19	Thème non matériel
ESRS E5	Thème non matériel	3 AR 7	Reporting sur base volontaire
ESRS SI 1 AR10, 14 et 17	Reporting sur base volontaire	4 25	Reporting sur base volontaire
ESRS SI 2 29	Pas d'application	5	Thème non matériel
ESRS SI 2 AR 25 et 26	Reporting sur base volontaire	6	Thème non matériel
ESRS SI 3 AR 29 et 30	Reporting sur base volontaire		



5.4. Annexe 4: Rapport de l'auditeur

Rapport du commissaire relatif à l'assurance limitée de l'information consolidée en matière de durabilité de Compagnie d'Entreprise CFE SA

A l'Assemblée Générale de la Société

Dans le cadre de la mission légale d'assurance limitée relative à l'information consolidée en matière de durabilité de Compagnie d'Entreprises CFE SA (« la Société » ou « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport sur cette mission.

Nous avons été nommés par l'assemblée générale du 2 mai 2024, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit, pour réaliser une mission d'assurance portant sur l'information consolidée en matière de durabilité de la Société, incluse dans le rapport de gestion pour l'année clôturée le 31 décembre 2024 (ci-après l'« information en matière de durabilité »).

Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2026. Nous avons effectué notre mission d'assurance sur l'information en matière de durabilité de la Société durant l'exercice consécutif.

Conclusion d'assurance limitée

Nous avons réalisé une mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité de Compagnie d'Entreprises CFE SA.

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que l'information en matière de durabilité de la Société, dans tous ses aspects significatifs :

- n'a pas été établie conformément aux exigences visées à l'article 3:32/2 du Code des sociétés et des associations, y compris la conformité avec les normes européennes applicables pour l'information en matière de durabilité (European Sustainability Reporting Standards (« ESRS's »)) ;
- n'est pas conforme avec le processus mis en œuvre par la Société « le Processus » pour déterminer l'information en matière de durabilité publiée conformément aux ESRS's, comme repris dans la section 1.6. « IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité » de l'information en matière de durabilité; et
- ne respecte pas les obligations de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (le « Règlement taxonomie »), relatives à la publication des informations reprises dans la section 2.1 « Informations relatives à la Taxonomie Européenne (en vertu de l'article 8 du règlement 2020/852) » de l'information en matière de durabilité.

Fondement de la conclusion

Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à la norme ISAE 3000 (Révisée), Missions d'assurance autres que les audits et examens limités de l'information financière historique (« ISAE 3000 (Révisée) »), telle qu'applicable en Belgique.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de cette norme sont décrites plus en détail dans la section de notre rapport « Responsabilités du commissaire relatives à la mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité ».

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à la mission d'assurance de l'information en matière de durabilité en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous appliquons la norme internationale de gestion de la qua-

lité 1 (« ISQM 1 »), qui exige que le cabinet conçoive, mette en œuvre et assure le fonctionnement d'un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des exigences éthiques, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre mission d'assurance limitée.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Autre point

L'étendue de nos travaux se limite à notre mission l'assurance limitée de l'information de durabilité de la Société relatif à la période de ce rapport. Notre mission d'assurance limitée ne s'étend pas aux informations relatives aux chiffres comparatifs.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement de l'information en matière de durabilité

L'organe d'administration de la Société est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre d'un Processus et de la publication de ce Processus dans section 1.6. « IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité » de l'information en matière de durabilité. Cette responsabilité inclut :

- la compréhension du contexte dans lequel s'inscrivent les activités et les relations d'affaires de la Société et le développement d'une compréhension des parties prenantes concernées ;
- l'identification des impacts réels et potentiels (négatifs et positifs) liés aux questions de durabilité, ainsi que des risques et des opportunités qui affectent, ou dont on peut raisonnablement penser qu'ils affecteront, la situation financière de la Société, ses performances financières, ses flux de trésorerie, son accès au financement ou le coût de son capital à court, moyen ou long terme ;
- l'évaluation du caractère significatif des impacts, des risques et des opportunités identifiés en matière de durabilité, en sélectionnant et en appliquant des seuils appropriés ; et



- la formulation d'hypothèses et des estimations raisonnables au vu des circonstances.

L'organe d'administration de la Société est également responsable de l'établissement de l'information en matière de durabilité, qui comprend l'information identifiée par le Processus :

- conformément aux exigences visées à l'article 3:32/2 du Code des sociétés et des associations, y compris aux ESRS's ; et
- en respectant les obligations de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (le « Règlement taxonomie ») relatives à la publication des informations reprises dans la section 2.1 « Informations relatives à la Taxonomie Européenne (en vertu de l'article 8 du règlement 2020/852) » de l'information en matière de durabilité.

Cette responsabilité comprend :

- la conception, la mise en œuvre et le maintien des contrôles internes que l'organe d'administration juge nécessaires pour permettre l'établissement de l'information en matière de durabilité exempte d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur ; et
- la sélection et l'application de méthodes appropriées de publication de l'information en matière de durabilité et la formulation d'hypothèses et d'estimations raisonnables au vu des circonstances.

L'organe d'administration est responsable de la supervision du processus de publication de l'information en matière de durabilité de la Société.

Limites inhérentes à l'établissement de l'information de durabilité

En publiant des informations prospectives conformément aux ESRS, l'organe d'administration de la Société est tenu de préparer les informations prospectives sur la base d'hypothèses divulguées concernant des événements susceptibles de se produire à l'avenir et des actions futures possibles de la part de la Société. Le résultat réel est susceptible d'être différent car les événements anticipés ne se produisent souvent pas comme prévu, et les écarts pourraient être significatifs.

Responsabilités du commissaire relatives à la mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité

Notre responsabilité est de planifier et de réaliser la mission d'assurance afin d'obtenir une assurance limitée que l'information en matière de durabilité ne comporte pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et d'émettre un rapport d'assurance limitée comprenant notre conclusion. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions que les utilisateurs de l'information en matière de durabilité prennent en se fondant sur celle-ci.

Dans le cadre d'une mission d'assurance limitée conforme à la norme ISAE 3000 (révisée), telle qu'applicable en Belgique, et tout au long de celle-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. Ces procédures, pour lesquelles nous renvoyons à la section « Résumé des travaux

effectués » sont moins approfondies que les procédures d'une mission d'assurance raisonnable. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'assurance raisonnable dans la cadre de cette mission.

Étant donné que les informations prospectives incluses dans les informations en matière de durabilité, ainsi que les hypothèses sur lesquelles elles reposent, se rapportent à l'avenir, elles peuvent être influencées par des événements qui pourraient se produire et/ou par d'éventuelles actions de la Société. Les résultats réels différeront probablement des hypothèses, car les événements supposés ne se produiront généralement pas comme prévu, et ces écarts pourraient être significatifs. Par conséquent, notre conclusion ne garantit pas que les résultats réels rapportés correspondront à ceux figurant dans les informations prospectives des informations de durabilité.

Nos responsabilités à l'égard de l'information en matière de durabilité, en ce qui concerne le Processus, sont les suivantes :

- Comprendre le Processus, mais pas dans le but de fournir une conclusion sur l'efficacité du Processus, y compris sur le résultat du Processus ; et
- Concevoir et mettre en œuvre des procédures pour évaluer si le Processus est cohérent avec la description de ce Processus par la Société, comme indiqué dans la section 1.6. « IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité » de l'information en matière de durabilité;

Nos autres responsabilités à l'égard de l'information en matière de durabilité sont les suivantes :

- Prendre connaissance de l'environnement de contrôle de la Société, des processus et systèmes d'information pertinents pour l'établissement de l'information en matière de durabilité, mais sans évaluer la conception d'activités de contrôle spécifiques, acquérir des éléments probants sur leur mise en œuvre ou tester l'efficacité du fonctionnement des contrôles mis en place ;
- Identifier les domaines où des anomalies significatives sont susceptibles de se produire au niveau de l'information en matière de durabilité, que ce soit en raison de fraudes ou d'erreurs ; et
- Concevoir et mettre en œuvre des procédures adaptées aux domaines où des anomalies significatives sont susceptibles de se produire dans l'information en matière de durabilité. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.

Résumé des travaux effectués

Une mission d'assurance limitée implique la mise en œuvre de procédures visant à obtenir des éléments probants sur l'information en matière de durabilité. La nature et la forme des procédures effectuées dans une mission d'assurance limitée varient, et leur étendue est moindre que dans une mission d'assurance raisonnable. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est nettement plus faible que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures sélection-



nées dépendent du jugement professionnel, y compris l'identification des cas où des anomalies significatives sont susceptibles de se produire dans l'information en matière de durabilité, que ce soit en raison d'une fraude ou d'une erreur.

Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée, en ce qui concerne le Processus, nous avons:

- Acquis une compréhension du Processus en :
 - Effectuant des demandes de renseignement pour comprendre les sources d'information utilisées par la direction (par exemple, l'engagement des parties prenantes, les plans d'affaires et les documents de stratégie), et
 - En examinant la documentation interne de la Société relative à son Processus ; et
- Évalué si les preuves obtenues à partir de nos procédures concernant le Processus mis en œuvre par la Société étaient cohérentes avec la description du Processus présentée dans la section 1.6. « IRO-1 et 2 Evaluation de la double matérialité » de l'information en matière de durabilité.
- Dans le cadre de notre mission d'assurance limitée, en ce qui concerne l'information en matière de durabilité, nous avons:
- Acquis une compréhension des processus de reporting de la Société concernant l'établissement de son information en matière de durabilité en:
 - Réalisant des entretiens avec la direction et le personnel responsable de la consolidation et de la mise en œuvre des mesures de contrôle interne relatives aux informations sur en matière de durabilité; et
 - Obtenant les documents justificatifs relatifs aux processus de reporting lorsque cela était jugé approprié.
- Évalué si les informations identifiées par le Processus sont incluses dans l'information en matière de durabilité ;
- Évalué si la structure et l'établissement de l'information en matière de durabilité est conforme aux ESRs's ;
- Effectué des demandes de renseignement auprès du personnel concerné et des procédures analytiques sur une sélection d'informations contenues dans l'information en matière de durabilité ;
- Effectué des procédures d'assurance substantives sur la base d'un échantillon d'informations sélectionnées dans l'information en matière de durabilité ;
- Pour un nombre de sites contribuant aux informations quantitatives en matière de durabilité, nous avons procédé à des tests de détails limités du processus de collecte et de calcul des données, ainsi qu'à des procédures de validation liées aux informations quantitatives, sur place ou à distance, sur la base d'un jugement professionnel et sur la base d'un échantillon;
- Obtenu des éléments probants sur les méthodes d'élaboration des estimations et des informations prospectives telles que décrites dans la section relative au « Responsabilités du commissaire relatives à la mission d'assurance limitée de l'information en matière de durabilité »;
- Acquis une compréhension du processus de la Société pour identifier des activités économiques éligibles à la taxonomie et des activités économiques alignées sur la

taxonomie, ainsi que les informations correspondantes dans l'information en matière de durabilité ;

- Sur la base d'un échantillon, rapproché des activités économiques avec les pièces justificatives attestant de la contribution substantielle, de la contribution sans atteinte significative et des garanties minimales;
- Rapproché les données relatives aux recettes, aux dépenses d'investissement et aux charges d'exploitation avec les informations financières sous-jacentes de la Société ;

Déclaration concernant l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec la mission d'assurance limitée, et notre cabinet de révision est resté indépendant de la Société pendant la durée de notre mandat.

Diegem, le 28 mars 2025

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Marnix Van Dooren*
Partner

* Agissant au nom d'une SRL



États financiers



DÉFINITIONS	130	28. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS	201
PRINCIPAUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	131	29. LITIGES	201
COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ	131	30. PARTIES LIÉES	202
ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL	131	31. HONORAIRES DU COMMISSAIRE	204
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	132	32. ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA DATE DE CLÔTURE ..	204
TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	133	33. ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE CFE	204
ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES ..	136	RAPPROCHEMENT DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE	210
CAPITAL ET RÉSERVES	136	DÉCLARATION PORTANT SUR L'IMAGE FIDÈLE DONNÉE PAR LES ÉTATS	FINANCIERS ET SUR L'EXPOSÉ FIDÈLE CONTENU DANS LE RAPPORT DE
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	137	GESTION	212
PRÉAMBULE	137	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ	213
PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2024 ET 2023 AVEC EFFET		RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COMPAGNIE	D'ENTREPRISES CFE SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024
SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE	137	1
1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	140	ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES	6
2. PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS	141		
3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION	156		
4. INFORMATION SECTORIELLE	157		
5. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES	162		
6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES ET AUTRES CHARGES			
OPÉRATIONNELLES	162		
7. CHARGES DE PERSONNEL	163		
8. RÉSULTAT FINANCIER	163		
9. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	163		
10. RÉSULTAT PAR ACTION	164		
11. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT GLOBAL	165		
12. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AUTRES QUE GOODWILL	168		
13. GOODWILL	169		
14. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	170		
15. PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE			
EN ÉQUIVALENCE	173		
16. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	179		
17. CONTRATS DE CONSTRUCTION	181		
18. STOCKS	182		
19. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	182		
20. SUBSIDES	183		
21. INFORMATIONS RELATIVES AU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS			
PROPRES	183		
22. AVANTAGES DU PERSONNEL	185		
23. PROVISIONS AUTRES QU'ENGAGEMENTS DE RETRAITES ET			
AVANTAGES DU PERSONNEL NON COURANTS	189		
24. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS	190		
25. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	191		
26. INFORMATIONS RELATIVES À LA GESTION DES RISQUES FINANCIERS			
.....	194		
27. AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS	201		



DÉFINITIONS

Besoin en fonds de roulement	Stocks + créances commerciales et autres créances d'exploitation + contrats de constructions 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
Encours immobilier	Fonds propres segment promotion immobilière + Endettement financier net segment promotion immobilière
Endettement financier net (EFN)	Dettes financières non courantes et courantes – trésorerie et équivalents de trésorerie
Excédent financier net	Trésorerie et équivalents de trésorerie – dettes financières non courantes et courantes
Résultat opérationnel sur activité	Chiffre d'affaires + produits des activités annexes + matières premières, consommables, services et travaux sous-traités + charges de personnel + autres charges opérationnelles + dotations aux amortissements
Résultat opérationnel (EBIT)	Résultat opérationnel sur activité + part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence
EBITDA	Résultat opérationnel sur activité + dotations aux amortissements
Rendement des capitaux propres (ROE)	Résultat net part du groupe / capitaux propres part du groupe (ouverture)
Taux d'intérêt moyen de la dette financière	Le taux d'intérêt contractuel (moyenne pondérée) des dettes financière en vigueur au cours de l'exercice après prise en compte des instruments de couverture. Les dettes financières incluent les tirages sur lignes de crédits, les emprunts bancaires, les emprunts obligataires et les leasings.



PRINCIPAUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	Notes	2024	2023 retraité ¹
Chiffre d'affaires	4	1.182.169	1.248.470
Produits des activités annexes	6	38.730	54.487
Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités		(842.639)	(929.988)
Charges de personnel	7	(240.232)	(236.497)
Autres charges opérationnelles	6	(88.159)	(86.939)
Dotations aux amortissements	12-14	(21.832)	(21.348)
Résultat opérationnel sur l'activité		28.037	28.185
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	3.968	4.839
Résultat opérationnel		32.005	33.024
Produits d'intérêts	8	12.944	11.880
Coûts d'intérêts	8	(15.386)	(11.041)
Autres résultats financiers	8	7.240	(2.832)
Résultat financier		4.798	(1.993)
Résultat avant impôts		36.803	31.031
Impôts sur le résultat	11	(12.840)	(8.305)
Résultat de l'exercice		23.963	22.726
Participations ne donnant pas le contrôle	9	0	53
Résultat - part du groupe		23.963	22.779
Résultat net part du groupe par action (EUR) (base et dilué)	10	0,97	0,91

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	Notes	2024	2023
Résultat - part du groupe		23.963	22.779
Résultat de l'exercice		23.963	22.726
Variation de juste valeur liées aux instruments financiers		(2.070)	(5.441)
Écarts de change résultant de la conversion		(561)	1.681
Impôts différés	11	0	1.360
Autres éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net		(2.631)	(2.400)
Réévaluation du passif net au titre des prestations et contributions définies	21	(31)	(2.400)
Impôts différés	11	48	414
Autres éléments du résultat global non recyclables ultérieurement en résultat net		17	(1.986)
Total des autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres		(2.614)	(4.386)
Résultat global :		21.349	18.340
- Part du groupe		21.351	18.423
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		(2)	(83)
Résultat global part du groupe par action (EUR) (base et dilué)	10	0,86	0,74

¹ La rubrique « Produits et charges associées aux activités de financement » présentée en 2023 a été ventilée entre « Produits d'intérêts » et « Coûts d'intérêts » tel que décrit dans la note 2.b.



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(milliers d'euros)	Notes	Décembre 2024	Décembre 2023 retraité ²
Immobilisations incorporelles	12	5.981	3.881
Goodwill	13	23.929	23.894
Immobilisations corporelles	14	96.023	95.087
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	176.382	185.365
Autres actifs financiers non courants	16	120.248	118.553
Instruments financiers dérivés non courants	26	126	336
Autres actifs non courants		13.961	11.321
Actifs d'impôts différés	11	9.017	8.529
Actifs non courants		445.667	446.966
Stocks	18	141.375	161.844
Créances commerciales et autres créances d'exploitation		265.481	313.580
Contrats de construction - actifs	17	62.696	68.411
Autres actifs courants non opérationnels		7.329	5.637
Instruments financiers dérivés courants	26	77	2.657
Actifs financiers courants		5.612	3.162
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19	173.510	154.092
Actifs courants		656.080	709.383
Total de l'actif		1.101.747	1.156.349
Capital		8.136	8.136
Prime d'émission		116.662	116.662
Résultats non distribués		136.412	122.962
Actions propres	21	(4.250)	(4.410)
Plans de pension à prestations et contributions définies	22	(12.019)	(12.035)
Réserves liées aux instruments financiers		3.536	5.606
Écarts de change résultant de la conversion		(709)	(151)
Capitaux propres - part du groupe		247.768	236.770
Participations ne donnant pas le contrôle		7	(377)
Capitaux propres		247.775	236.393
Engagements de retraites et avantages du personnel	22	8.163	9.401
Provisions non courantes	23	19.445	17.807
Autres passifs non courants		25.535	26.499
Dettes financières non courantes	25	184.830	190.965
Instruments financiers dérivés non courants	26	652	125
Passifs d'impôts différés	11	5.247	3.150
Passifs non courants		243.872	247.947
Provisions courantes	23	16.644	15.274
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation		289.176	317.761
Contrats de construction - passifs	17	208.844	201.618
Passifs d'impôt exigible		6.342	9.358
Dettes financières courantes	25	30.375	56.394
Instruments financiers dérivés courants	26	0	0
Autres passifs courants non opérationnels		58.719	71.604
Passifs courants		610.100	672.009
Total des capitaux propres et passifs		1.101.747	1.156.349

² Les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives, présentées précédemment sous la rubrique « Provisions non courantes » dans leur entièreté, sont à partir de l'exercice 2024 présentées en premier lieu en déduction des éventuels actifs financiers non courants liés à ces participations et pour le solde sous la rubrique « Provisions non courantes ». Les chiffres comparatifs au 31 décembre 2023 ont été retraités tels que décrit à la note 2.b.



TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	Notes	2024	2023 retraité
Résultat opérationnel sur l'activité		28.037	28.185
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles et immeubles de placement	12-14	21.832	21.348
Dotations nettes aux provisions		582	(4.639)
Réduction de valeur sur actifs et autres éléments non-cash		(2.008)	(4.721)
Perte/(bénéfice) relatifs à la cession des immobilisations corporelles et		(1.198)	(929)
Dividendes reçus des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	17.447	16.115
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement		64.692	55.359
Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes		59.136	3.485
Diminution / (Augmentation) de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière	15	(4.506)	(71.421)
Remboursement/(Octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière	16	1.517	(3.788)
Diminution/(augmentation) des stocks		15.408	(12.623)
Augmentation/(diminution) des dettes commerciales et des autres dettes courantes et non courantes		(38.086)	37.612
Impôts sur le résultat (payés)/reçus		(12.856)	(8.375)
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles		85.305	249
Investissements		(16.571)	(25.303)
Achat d'immobilisations (in)corporelles		(10.846)	(19.696)
Acquisition du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée		0	0
Augmentation de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	(671)	(1.550)
Octroi de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	16	(5.054)	(4.057)
Désinvestissements		8.123	14.267
Produits résultant de la vente d'immobilisations (in)corporelles		2.345	3.013
Cession du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée	5	550	0
Diminution de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	3.444	0
Remboursement de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	16	1.784	11.254
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement		(8.448)	(11.036)
Intérêts payés		(15.386)	(11.041)
Intérêts perçus		13.088	11.281
Autres charges et produits financiers reçus/(payés)		1.806	(2.287)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	25	44.599	86.327
Remboursements d'emprunts	25	(92.235)	(37.996)
Acquisition d'actions propres	21	0	(835)
Dividendes reçus/(payés)		(9.921)	(9.969)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement		(58.049)	35.480
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie		18.808	24.693
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	19	154.092	127.149
Effets des variations de taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie		610	2.250
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	19	173.510	154.092

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. Nous référons à la section 2.d. Y.

Les éléments de réconciliation entre les variations des rubriques du fonds de roulement (tel que défini dans les Indicateurs alternatifs de performance) dans l'état consolidé de la situation financière et l'état consolidé du tableau des flux de trésorerie concernent principalement les dotations et reprises de réductions de valeur, les mouvements de périmètre, les écarts de conversion et les reclassifications entre postes du bilan.

Afin d'améliorer la compréhension des flux de trésorerie liés aux financements des activités de promotion immobilière exercées au travers des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence et inclus dans le cashflow opérationnel, les diminutions et augmentations de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière » (-71.421 milliers d'euros en 2023) et les remboursements et octrois de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière » (-3.788 milliers d'euros en 2023) ont été présentés sur des lignes séparées. Jusqu'en 2023, ceux-ci étaient inclus dans la rubrique Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes.

Commentaires sur le compte de résultats 2024 :

- Le chiffre d'affaires diminue de -5,3% par rapport à l'exercice précédent, en particulier dans les segments Construction & Rénovation et Multitechnique.
Le chiffre d'affaires du segment Promotion Immobilière n'est pas représentatif de l'activité du segment étant donné qu'une partie significative des opérations de BPI sont développées en dans des sociétés comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence.
- Les produits des activités annexes concernent notamment les refacturations vers les sociétés momentanées et les plus-values de cessions d'actifs immobilisés. Les produits des activités annexes en 2023 étaient particulièrement élevés car ils étaient influencés par la cession de 50% de la participation dans BPI Chielmna (14,2 millions d'euros) et par le recyclage des écarts de conversion positifs suite à la vente des sociétés CMT et CTE et à la liquidation de CFE Hongrie.
- Les matières premières, consommables, services et travaux sous-traités diminuent de -9,4%. Les charges de personnel augmentent de 1,4% essentiellement suite à l'effet de l'inflation des salaires compensé partiellement par une diminution de l'effectif moyen total.
- Le résultat financier est positif et atteint 4,8 millions d'euros (-2,0 millions d'euros en 2023) et est expliqué par :
 - o l'augmentation de la charge d'intérêts, liée d'une part aux financements corporate et d'autre part au financement des projets détenus intégralement par BPI, qui est plus que compensée par :
 - o la hausse des produits financiers générés par les prêts actionnaires vis-à-vis des filiales contrôlées conjointement,
 - o les produits d'intérêts sur les comptes-courants et les dépôts bancaires ; ainsi que par :
 - o le recyclage des écarts de conversion lors du remboursement de prêts inter-compagnies en devises (assimilés à du financement permanent) et à des gains de change réalisés suite à l'appréciation du PLN.

Commentaires sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2024 :

- Les immobilisations incorporelles augmentent légèrement en raison des investissements réalisés dans l'implémentation d'un système ERP par le segment Construction & Rénovation.
- Les goodwill se rapportent pour l'essentiel aux segments VMA et MOBIX et sont stables par rapport à 2023.
- Les immobilisations corporelles restent stables et se composent principalement des valeurs nettes comptables des sièges sociaux de plusieurs filiales belges du groupe, du parc de matériel et de véhicules.
- Les participations consolidées suivant la méthode de mise en équivalence et les autres actifs financiers incluent principalement les participations et les prêts actionnaires vis-à-vis de Deep C Holding, Green Offshore, Greenstor et des sociétés de projets de Promotion Immobilière contrôlées conjointement.

La rubrique « Participations consolidées selon la méthode de mise en équivalence » diminue suite à la distribution de dividendes par Green Offshore et par des sociétés de Promotion Immobilière contrôlées conjointement au Luxembourg qui est supérieure au résultat de l'exercice des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.



- Les stocks se composent essentiellement des projets immobiliers développés par BPI Real Estate et ses filiales consolidées suivant la méthode globale. La diminution des stocks est en grande partie due à la livraisons de trois projets résidentiels de grandes ampleurs en Pologne (Cysta, Panoramika et Bernardowo). Par ailleurs, BPI Real Estate et ses filiales consolidées suivant la méthode globale n'ont pas réalisé d'acquisitions majeures dans le courant de l'exercice.
- Les créances commerciales et autres créances diminuent sensiblement, en particulier dans les segments Construction & Rénovation et chez VMA (-48,1 millions d'euros).
- La trésorerie comprend 82,9 millions d'euros disponibles chez CFE SA. Le solde de la trésorerie se ventile entre les sociétés momentanées et les entités étrangères non intégrées dans le cash pooling.
- Les capitaux propres - part du groupe - sont passés de 236,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 247,8 millions d'euros au 31 décembre 2024. La variation s'explique par trois éléments principaux : le résultat de l'exercice (24,0 millions d'euros), le dividende distribué (-10,0 millions d'euros), et l'impact de la variation de valeur des instruments de couverture (-2,1 millions d'euros).
- Les dettes financières totalisent 215 millions d'euros, en diminution de 32 millions d'euros principalement en raison de l'amélioration du fond de roulement des segments Construction & Rénovation et Multitechnique.
- Les dettes commerciales et autres dettes d'exploitation reculent à hauteur de -28,6 millions d'euros.

Commentaires sur le tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2024 :

- Le résultat opérationnel sur l'activité est stable et atteint 28,0 millions d'euros.
- Les amortissements sur immobilisations (in)corporelles et immeubles de placement se maintiennent à un niveau proche de celui de l'exercice précédent, en l'absence d'investissements ou de cessions majeurs.
- Les dotations nettes aux provisions et réductions de valeur sur actifs et autres éléments non-cash sont peu significatifs en 2024.
- L'amélioration sensible du cash-flow opérationnel (+85,1 millions d'euros) est due principalement à un EBITDA stable à +49,9 millions d'euros (+49,5 millions d'euros en 2023) soutenu par une amélioration du besoin en fonds de roulement. En effet, ce dernier diminue de -20,6 millions d'euros suite à la réduction des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes (+59,1 millions d'euros), principalement imputable aux segments Construction & Rénovation et Multitechnique, ainsi qu'à une diminution des stocks (+15,4 millions d'euros), partiellement compensés par la baisse des dettes commerciales et autres dettes courantes et non courantes (-38,1 millions d'euros), principalement imputable aux segments Construction & Rénovation et Multitechnique.
- L'augmentation de capital nette des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière est limitée à 4,5 millions d'euros. En 2023, celle-ci concernait essentiellement l'injection de fonds pour l'acquisition du site du projet Kronos (64 millions d'euros).
- Les remboursements/(Octrois) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière incluent principalement le remboursement partiel du prêt accordé à BPI Chmielna (7,7 millions d'euros) et les nouvelles avances octroyées dans le cadre des projets Roots (2,3 millions d'euros) et Brouck'R (2,2 millions d'euros).
- Les cash-flows d'investissement diminuent légèrement et s'établissent à un montant net de (8,4) millions d'euros, dont :
 - o les achats d'immobilisations (in)corporelles qui incluent les coûts capitalisés liés à l'implémentation d'un nouveau système ERP en Construction & Rénovation et l'acquisition d'équipements et matériels pour les segments Construction & Rénovation et Multitechnique.
 - o les prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence qui sont les prêts accordés à Deep C Holding (2,7 millions d'euros) et Greenstor (2,3 millions d'euros).
 - o la diminution de capital des participations consolidées selon la méthode de la mise en équivalence concerne exclusivement Hofkouter NV, société du segment Construction & Rénovation.
 - o les remboursements partiel des prêts accordés à LuWa (0,9 millions d'euros) et Green Offshore (0,8 millions d'euros).
- Les flux de trésorerie provenant (utilisés dans) les activités de financement s'élèvent à - 58,0 millions d'euros, essentiellement liés aux remboursement net des emprunts (-47,6 millions d'euros) et à la distribution du dividendes de

l'exercice 2023 (-9,9 millions d'euros).

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
Décembre 2023	8.136	116.662	122.962	(4.410)	(12.035)	5.606	(151)	236.770	(377)	236.393
Résultat global de la période	-	-	23.963	-	16	(2.070)	(558)	21.351	(2)	21.349
Dividendes payés aux actionnaires	-	-	(9.921)	-	-	-	-	(9.921)	-	(9.921)
Mouvements liés aux actions propres et aux paiements fondés sur actions	-	-	-	160	-	-	-	160	-	160
Modification de périmètre et autres mouvements	-	-	(592)	-	-	-	-	(592)	386	(206)
Décembre 2024	8.136	116.662	136.412	(4.250)	(12.019)	3.536	(709)	247.768	7	247.775

Les variations de juste valeur des plans de pensions à prestations ou contributions définies ainsi que celles relatives aux instruments dérivés sont expliquées respectivement dans les notes 22 « Avantages du personnel » et 15 « Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » tandis que les mouvements liés aux actions propres sont expliqués dans la notes 21 « Informations relatives au plan d'options sur actions ».

(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
Décembre 2022	8.136	116.662	105.696	(3.735)	(10.050)	9.687	(1.743)	224.653	(127)	224.526
Résultat global de la période	-	-	22.779	-	(1.985)	(4.081)	1.710	18.423	(83)	18.340
Dividendes payés aux actionnaires	-	-	(9.969)	-	-	-	-	(9.969)	-	(9.969)
Mouvements liés aux actions propres et aux paiements fondés sur actions	-	-	-	(675)	-	-	-	(675)	-	(675)
Modification de périmètre et autres mouvements	-	-	4.456	-	-	-	(118)	4.338	(167)	4.171
Décembre 2023	8.136	116.662	122.962	(4.410)	(12.035)	5.606	(151)	236.770	(377)	236.393

CAPITAL ET RÉSERVES

Le capital au 31 décembre 2024 est constitué de 25.314.482 actions ordinaires. Il s'agit d'actions sans désignation de valeur nominale. Les propriétaires d'actions ordinaires ont le droit de recevoir des dividendes et ont le droit à une voix par action aux assemblées générales des actionnaires de la société.

Un dividende correspondant à 0,40 EUR brut par action a été proposé par le conseil d'administration et sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale. Le dividende est estimé à 9.921 milliers d'euros sur la base des actions en circulation (hors actions propres) au 31 décembre 2024. L'affectation du résultat n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2024.

Au titre de l'exercice 2023, un dividende de 9.921 milliers d'euros, correspondant à 0,40 EUR brut par action, a été distribué en mai 2024.



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 31 décembre 2024 comprennent les états financiers de la société, de ses filiales et les intérêts dans les sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ('le Groupe CFE'). CFE est contrôlée à concurrence de 62,12 % par 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 du Groupe CFE le 17 mars 2025.

Les états financiers consolidés du Groupe CFE doivent être lus en parallèle avec le rapport de gestion du conseil d'administration.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2024 ET 2023 AVEC EFFET SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE

TRANSACTIONS SUR L'EXERCICE 2024

1. Segment Promotion Immobilière

Au cours de l'année 2024, les mouvements de périmètre au sein du segment Promotion Immobilière du Groupe CFE sont le suivants :

- La dénomination sociale de la société BPI Project 2 Sp. z.o.o., filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode d'intégration globale, a été modifiée en BPI Piano Forte Sp. z.o.o.. Cette société reste consolidée selon la méthode d'intégration globale.
- La dénomination sociale de la société BPI Project 8 Sp. z.o.o., filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode d'intégration globale, a été modifiée en BPI Wieslawa Sp. z.o.o. De plus, la société BPI Real Estate Poland Sp. z.o.o., a vendu 50% de ses titres dans la société BPI Wieslawa Sp. z.o.o., pour porter sa participation de 100% à 50%. Cette société qui était consolidée selon la méthode d'intégration globale est maintenant intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.
- La dénomination sociale de la société BPI Project 9 Sp. z.o.o., a été modifiée en BPI Panowamiq Sp. z.o.o.. Cette société reste consolidée selon la méthode d'intégration globale.
- La société BPI Project 10 a été constituée. Cette société est détenue à 100% par BPI Real Estate Poland Sp. z.o.o.. Cette société a été consolidée selon la méthode d'intégration globale.
- La société BPI Project 11 a été constituée. Cette société est détenue à 100% par BPI Real Estate Poland Sp. z.o.o.. Cette société a été consolidée selon la méthode d'intégration globale.
- La société Mimosas Coliving S.A.R.L. a été constituée. Cette société est détenue à 100% par Mimosas Real Estate S.A.R.L., filiale à 100% du Groupe CFE. Cette société a été consolidée selon la méthode d'intégration globale.
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z.o.o. a liquidé la totalité de ses titres (80%) détenus dans la société BPI Jaracza Sp. z.o.o. Cette société était intégrée selon la méthode d'intégration globale.
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z.o.o. a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société BPI Vilda Park Sp. z.o.o. Cette société était intégrée selon la méthode d'intégration globale.
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z.o.o. a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société BPI Barska Sp. z.o.o. Cette société était intégrée selon la méthode d'intégration globale.
- La société BPI Luxembourg S.A. a liquidé la totalité de ses titres (50%) détenus dans la société Immo Marial S.A.R.L. Cette



société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.

- La société Project Van Wellen S.A. a liquidé la totalité de ses titres (33%) détenus dans la société La Réserve Promotions Développement S.A.R.L. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.

2. Segment Multitechnique

Au cours de l'année 2024, les mouvements de périmètre au sein du segment Multitechnique du Groupe CFE sont les suivants :

- La dénomination sociale de la société VMA Sustainability Fund I, filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode d'intégration globale, a été modifiée en Pulse. Cette société a été transférée dans le segment Investissements & Holding.
- La société VMA Sud S.A., filiale à 100% du Groupe CFE, a apporté, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024, certaines de ses activités à la société VMA SA, elle-même filiale à 100% du Groupe CFE. Ces sociétés restent consolidées selon la méthode d'intégration globale.

3. Segment Construction & Rénovation

Au cours de l'année 2024, les mouvements de périmètre au sein du segment Construction & Rénovation du Groupe CFE sont les suivantes :

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

4. Segment Investissements & Holding

Au cours de l'année 2024, les mouvements de périmètre au sein du segment Investissements et Holding du Groupe CFE sont les suivants :

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

TRANSACTIONS SUR L'EXERCICE 2023

1. Segment Promotion Immobilière

Au cours de l'année 2023, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Promotion Immobilière du Groupe CFE sont les suivants :

- La société BPI Real Estate Luxembourg S.A., filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 100% des titres des sociétés nouvellement créées JFK Développement 1 S.A.R.L. et JFK Développement 2 S.A.R.L. Ces sociétés ont été consolidées selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg S.A., filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 57,45% des titres de la société nouvellement créée Kronos RE S.A.R.L. Cette société a été intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Belgium S.A., filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société Barbarhof S.A. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;



- 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 ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z.o.o., filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu 50% de ses titres détenus dans la société BPI Chmielna Sp. z.o.o. pour porter sa participation de 100% à 50%. Cette société a été consolidée selon la méthode globale jusqu'au 31 décembre 2023;
- La société BPI Revive Matejki Sp. z.o.o., filiale à 50% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode de la mise en équivalence, a été renommée Cavallia Sp. z.o.o. ;
- La société La Réserve Promotions, filiales à 33% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode de la mise en équivalence, a été absorbée, avec effet rétroactif au 1er janvier 2023, par la société LRP Développement, elle-même filiale à 33% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

2. Segment Multitechnique

Au cours de l'année 2023, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Multitechnique du Groupe CFE sont les suivants:

- Les sociétés VMA Nizet S.A. et VMA Druart S.A., filiales à 100% du Groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été fusionnées, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023, par absorption par la société VMA Druart S.A., elle-même filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode globale. Cette dernière a été renommée VMA Sud S.A. ;
- La société CFE Contracting S.A., filiale à 100% du Groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 100% des titres de la société nouvellement créée VMA Sustainability Fund I. Cette société est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.
- Les sociétés Mobix Remacom NV, Mobix Engema NV et Mobix Stevens NV, filiales à 100% du Groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été fusionnées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 par absorption par la société Mobix Engema NV. Cette dernière a été renommée Mobix NV;

3. Segment Construction & Rénovation

Au cours de l'année 2023, la société CFE Contracting S.A., filiale à 100% du Groupe CFE, a vendu la totalité de ses titres dans la société Compagnie Tunisienne d'entreprise (49,90%). Cette société était consolidée à 100% selon la méthode globale.

4. Segment Investissements & Holding

Au cours de l'année 2023, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Investissements & Holding du Groupe CFE sont les suivants :

- Le Groupe Rent-A-Port NV, 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 ») ;
- La société Construction Management Tunisie SA, détenue à 99,96% par le Groupe CFE a été vendue. Cette société était consolidée selon la méthode globale ;
- La société CFE Hungary Epitoipari KFT détenue à 100% par le Groupe CFE a été liquidée. Cette société était consolidée selon la méthode de l'intégration globale..



1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

IFRS TELS QU'ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2024 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2024, 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 1er janvier 2024.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2024

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

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

NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2024

Le Groupe n'a appliqué de façon anticipée aucune des nouvelles normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2024.

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2025) ;
- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen) ;
- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen) ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen).
- Améliorations annuelles - Volume II (applicable aux exercices commençant le 1er janvier 2026 ou après cette date, mais pas encore adoptés au niveau européen) ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature (applicable pour les périodes annuelles commençant le ou après le 1er janvier 2026, mais pas encore adoptés au niveau européen).

2. PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

a. INFORMATIONS complémentaires relatives aux conséquences de l'environnement macroéconomique sur les états financiers consolidés

Les 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.

b. Retraitements des chiffres comparatifs

Faisant suite à la revue du rapport annuel 2023 par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (« FSMA ») au cours de l'année 2024, le groupe CFE a adapté la présentation de certaines rubriques des états financiers dont les effets sur les chiffres comparatifs sont décrits ci-dessous :

- **Au niveau du compte de résultats consolidé :**
 - o la rubrique « Produits et charges associées aux activités de financement » qui s'élevait à 839 milliers d'euros au 31 décembre 2023 a été ventilée entre les rubriques « Produits d'intérêts » (11.880 milliers d'euros) et « Coûts d'intérêts » (-11.041 milliers d'euros), et
 - o la rubrique « Autres charges et produits financiers » a été renommée en « Autres résultats financiers ».
- **Au niveau de l'état consolidé de la situation financière :**
 - o Un montant de 24.237 milliers d'euros correspondant aux participations consolidées selon la méthode de la mise en équivalence dont la valeur est négative a été reclassé de la rubrique « Provisions non courantes » vers la rubrique « Autres actifs financiers non courants » (en déduction de nos créances vis-à-vis des sociétés concernées).
 - o Cette reclassification a également pour conséquence une diminution du total bilantaire du montant mentionné ci-dessus.
- **Au niveau du tableau consolidé des flux de trésorerie :**
 - o **Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles :**
 - Afin d'améliorer la compréhension des flux de trésorerie liés aux financement des activités de promotion immobilière exercées au travers des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence et inclus dans le cashflow opérationnel, les diminutions et augmentations de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière » (-71.421 milliers d'euros en 2023) et les remboursement et octrois de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière » (-3.788 milliers d'euros en 2023) ont été présentés sur des lignes séparées.
Jusqu'en 2023, ceux-ci étaient inclus dans la rubrique Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes.
Il est à préciser que cette reclassification n'a aucune conséquence sur le total des flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles ni sur les covenants financiers associés.
 - o **Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement :**
 - La rubrique « Variation du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise » (0 milliers d'euros au 31 décembre 2023) a été scindée entre les rubriques « Acquisition du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée » et « Cession du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée ».
 - La rubrique « Diminution/(augmentation) de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » (-1.550 milliers d'euros au 31 décembre 2023) a été scindée entre les rubriques « Augmentation de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » (-1.550 milliers d'euros) et « Diminution de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » (0 milliers d'euros).



- La rubrique « Remboursement (octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » (+7.197 milliers d'euros au 31 décembre 2023) a été scindée entre les rubriques « Octroi de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » (-4.057 milliers d'euros) et « Remboursement de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » (+11.254 milliers d'euros).

c. Informations complémentaires relatives à l'impact environnemental du groupe

Dans le contexte de l'évaluation des questions liées au climat, les éléments expliqués ci-dessous doivent être pris en compte :

- **Le Groupe CFE s'est fixé des objectifs clairs pour limiter son impact négatif direct sur le climat en se concentrant sur ses émissions directes de CO2 (scope 1 et 2), sa consommation en eau ainsi que sa production de déchets.**

Le premier objectif de CFE est de diminuer les émissions de CO2 (scope 1 et 2) liées au **transport des collaborateurs et des matériaux de 40%** avant 2030 (par rapport à 2020).

Le renouvellement de la flotte de voiture et d'équipements au profit de véhicules électriques par exemple est régulier. CFE n'identifie pas d'actifs à ce titre pour lesquels la durée de vie économique devrait être réduite. Il s'agit essentiellement de contrats de leasing valorisés sous la rubrique immobilisation corporelles (note 14 – droits d'utilisation). Les autres actions concernent de la sensibilisation ou du passage à des moyens de transport alternatifs qui sont inclus dans l'enveloppe du plan mobilité du groupe. Ce plan tient compte de tous les aspects de la mobilité (TCO, taxes, ...) et n'engendre pas de frais ou d'investissements particuliers.

La **réduction de la consommation d'énergie** est un enjeu tant au niveau des chantiers que des sièges sociaux des entités. Là aussi l'objectif est une diminution des émissions CO2 de 40% d'ici à 2030. Pour limiter les consommations, un suivi quotidien des consommations sur chantier est faite (permettant la chasse au gaspillage d'énergie), des panneaux solaires sont installés sur les baraques de chantier et des générateurs plus performants sont privilégiés. Il n'y a pas de cout importants liés à ces actions, la diminution de consommation compensant grossièrement les investissements en matériel réalisés. A noter que ces montants sont marginaux. En parallèle, un passage à l'énergie verte a déjà été opéré depuis 2020.

L'installation de CFE et ses filiales BPC, BPI, CLE, VMA et Van Laere dans de nouveaux bâtiments très peu énergivores (notamment Wood Hub), ainsi que les rénovations d'autres sièges du groupe permet aussi de diminuer fortement les consommations du groupe. CFE n'identifie pas d'actifs à ce titre pour lesquels la durée de vie économique devrait être réduite.

En ce qui concerne la diminution de consommation d'eau et la diminution de production de déchets, les actions entreprises sur site n'entraînent pas non plus de coûts importants ni d'investissements particuliers.

- **En parallèle, les activités du groupe CFE** vont évoluer afin de réduire leur coût en émission de CO2, en particulier au niveau du choix des matériaux ainsi que du transport des matériaux et des déchets pour les activités des segments Construction & Rénovation ainsi que Multitechnique. Il est attendu également que la part de travaux de rénovation et de rénovation énergétique soit de plus en plus conséquente au vu de l'évolution du cadre réglementaire.

En 2024, CFE s'est fixé comme objectif de réduire ses émissions de CO2 (scope3) de 20% avant 2030 (par rapport à 2024).

L'incidence en terme de coûts du choix des matériaux ou du développement de nouvelles approches en terme de transport est estimée dès la phase de soumission d'un projet et est ensuite intégrée à l'offre commerciale soumise au client. Cette étude est réalisée projet par projet ; les marges sont donc réévaluées au début de chaque nouvelle commande. Par contre, un risque résiduel est le coût des inefficacités inhérentes à l'apprentissage de nouvelles techniques de production ou de nouvelles approches de logistique. En effet, celui-ci ne peut pas toujours être anticipé (tant au niveau contractuel que lors de la préparation de l'exécution du projet) et quantifiés avec assez de précisions.

La promotion immobilière inclut systématiquement dans le développement de nouveaux projets des solutions de réduction de la consommation énergétique des bâtiments. Par ailleurs, les projets de rénovation de bâtiments existants sont de plus en plus fréquents. Après l'acquisition du foncier pour développer un projet, l'étude de rentabilité du projet sera réalisée. Le prix de revient du projet sera estimé et intégré à l'offre commerciale faite aux clients.



Les actifs liés à ces activités sont donc la flotte de véhicules et les équipements de Mobix ainsi que les bâtiments des sièges sociaux des entités du groupe CFE. Etant donné les éléments décrits ci-dessus, le groupe CFE ne doit donc pas prévoir à fin 2024 le remplacement d'actifs utilisés dans l'exploitation de son métier au travers d'un plan d'investissements ni la dotation de provisions pour le démantèlement d'actifs.

Lors des tests de pertes de valeurs, les cash-flows générés par ces trois segments ont été estimés lors d'un plan à trois ans. Les éléments précités ont été pris en compte afin d'estimer l'évolution du chiffre d'affaires et des marges sur la base des informations connues à ce jour.

d. REGLES ET METHODES COMPTABLES

(A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés ont été établis conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'approuvées dans l'Union européenne.

(B) BASE DE LA PRÉSENTATION

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche.

Les états financiers sont préparés sur base de la valorisation au coût historique à l'exception des instruments ou dérivés de capitaux propres qui sont valorisés à la juste valeur.

Les principes comptables sont appliqués de façon cohérente.

Les états financiers sont présentés avant affectation du résultat de la société mère proposée à l'assemblée générale des actionnaires.

(C) PRINCIPAUX JUGEMENTS ET HYPOTHESES

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 :

- l'évaluation des provisions et des engagements de retraites (nous référons à la note « 22. Avantages du personnel ») ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction (nous référons à la note « 17. Contrats de construction »). Le résultat des contrats de construction est calculé en fonction du pourcentage d'avancement du projet multiplié par le résultat estimé à terminaison. Ce dernier inclut les coûts additionnels identifiés ainsi que les pénalités de retard ou compensations éventuelles prévues contractuellement en accord avec les règles du groupe. Les coûts salariaux ou d'équipements non alloués aux projets sont exclus du calcul du pourcentage d'avancement ;
- l'évaluation des revenus des projets de développement immobiliers. Les ventes sont déterminées sur base des quotités vendues des projets ; la marge estimée sur l'ensemble du projet y est appliquée. La rentabilité des projets est réestimée au moins trois fois par an afin d'intégrer les évolutions de marché sur base des connaissances internes et des données externes disponibles (à savoir le prix du marché pour chaque type de bien dépendant de ses caractéristiques). Les revenus (et les coûts) sont donc révisés afin de refléter les modifications de périmètre du projet (volume, design du projet,...), les modifications de prix et autres événements du projet ;
- l'évaluation de la valeur des actifs de la promotion immobilière (nous référons aux notes « 15. Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence », « 16. Autres actifs financiers non courants » et « 18. Stocks »).
 - Projets en cours de construction et/ou construits non vendus. La revue régulière des analyses de rentabilité des projets permet de s'assurer que les cash-flows futurs des projets permettront de recouvrir les investissements faits dans les projets de promotion immobilière, détenus à 100% par CFE ou en partenariats. Dans le cas où l'analyse révèle un risque de perte de valeur sur un projet, BPI demande une valorisation du projet à un expert externe.
 - Projets à l'étude. BPI s'assure que la valeur nette comptable de celui-ci est inférieure à sa valeur de revente (sans valoriser l'obtention éventuelle de permis urbanistiques).
- les évaluations retenues pour les tests de perte de valeur (nous référons à la note « 13. Goodwill ») ;
- la valorisation des instruments financiers à la juste valeur (nous référons à la note « 26. Gestion des risques financiers ») ;



- l'appréciation du pouvoir de contrôle. A ce titre, le groupe CFE prend en compte les statuts, en particulier concernant les prises de décisions affectant la gestion journalière de la filiale ainsi que des clauses spécifiques (droit de véto,...) ; et
- la qualification, lors de l'acquisition d'une société, du caractère de l'opération en regroupement d'entreprises ou acquisition d'actifs.

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.

(D) PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers du groupe CFE et les états financiers des entités qu'elle contrôle et ses filiales. Le groupe CFE détient le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Si le groupe CFE ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice, il a des droits qui sont suffisants pour lui conférer le pouvoir lorsqu'il a la capacité pratique de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le groupe CFE prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le groupe CFE détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion ;
- les droits de vote potentiels détenus par le groupe CFE, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le groupe CFE a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Le groupe CFE consolide la filiale à compter de la date à laquelle il en obtient le contrôle et cesse de la consolider lorsqu'il perd le contrôle de celle-ci. Précisément, les produits et les charges d'une filiale acquise ou cédée au cours de l'exercice sont inclus dans l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global à compter de la date où le groupe CFE acquiert le contrôle de la filiale et jusqu'à la date où elle cesse de contrôler celle-ci.

Au besoin, des ajustements sont apportés aux états financiers des filiales afin que leurs méthodes comptables concordent avec les méthodes comptables du groupe CFE. Tous les actifs et les passifs, les capitaux propres, les produits, les charges et les flux de trésorerie intragroupe qui ont trait à des transactions entre entités du groupe sont éliminés complètement lors de la consolidation.

Les changements dans les participations du groupe dans des filiales qui ne se traduisent pas par une perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions portant sur des capitaux propres. La valeur comptable des participations du groupe et des participations ne donnant pas le contrôle est ajustée pour tenir compte des changements des participations relatives dans les filiales. Tout écart entre le montant de l'ajustement des participations ne donnant pas le contrôle et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisé directement dans les capitaux propres.

Lorsque le groupe CFE accorde une option de vente aux participations ne donnant pas le contrôle d'une filiale (« put » sur les participations ne donnant pas le contrôle), le passif financier y relatif est comptabilisé initialement en déduction des participations ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres.

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe CFE a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées ou des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence, sauf si la participation, ou une partie de celle-ci, est classée comme détenue en vue de la vente; dans ce cas, celle-ci est comptabilisée selon IFRS 5. Selon la méthode de la mise en



équivalence, une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise est initialement comptabilisée au coût dans l'état consolidé de la situation financière, puis est ajustée par la suite pour comptabiliser la quote-part du groupe dans le résultat net et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Si la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou d'une coentreprise est supérieure à sa participation dans celles-ci, le groupe CFE cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir. Le cas échéant, la quote-part dans les pertes est présentée en premier lieu en déduction des actifs financiers vis-à-vis de l'entreprise associée. En l'absence d'actifs financiers ou lorsque les pertes sont supérieures aux actifs financiers, une provision est constituée. Les pertes additionnelles sont comptabilisées seulement dans la mesure où le groupe CFE a contracté une obligations légale ou implicite ou a effectué des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle l'entité émettrice devient une entreprise associée ou une coentreprise. Lors de l'acquisition de la participation dans une entreprise associée ou une coentreprise, tout excédent du coût de la participation sur la quote-part revenant au groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de l'entité émettrice est comptabilisé à titre de goodwill, qui est inclus dans la valeur comptable de la participation. Tout excédent de la quote-part revenant au groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables sur le coût de la participation, après réévaluation, est immédiatement comptabilisé en résultat net dans la période d'acquisition de la participation.

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Lorsqu'une entité du groupe CFE entreprend ses activités dans le cadre d'une entreprise commune, le groupe CFE, à titre de coparticipant, doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'entreprise commune :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'entreprise commune ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'entreprise commune ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

(E) MONNAIES ÉTRANGÈRES

(1) TRANSACTIONS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les transactions en monnaies étrangères sont comptabilisées au taux de change en vigueur à la date de la transaction. Les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis au taux de clôture. Les gains et les pertes qui résultent de ces transactions ainsi que la conversion des éléments d'actif et de passif monétaires libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés en compte de résultats.

Les actifs et passifs non monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

(2) ÉTATS FINANCIERS DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

Les actifs et passifs de sociétés du groupe CFE utilisant des devises fonctionnelles autres que l'euro sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les comptes de résultats des filiales étrangères sont convertis en euros au taux de change moyen de l'exercice.

Les éléments constituant les capitaux propres sont convertis au taux de change historique.

Les écarts de conversion générés, à l'occasion de cette conversion, sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et font l'objet d'une réserve séparée des capitaux propres, en l'occurrence les 'écarts de conversion'. Ces écarts sont enregistrés dans le compte de résultats au cours de l'exercice durant lequel l'entité est cédée ou liquidée.

**(3) TAUX DE CONVERSION**

Devises	Taux clôture 2024	Taux moyen 2024	Taux clôture 2023	Taux moyen 2023
Zloty polonais	4,27	4,31	4,34	4,54
Dollar US	1,04	1,08	1,11	1,08
Dinar tunisien	3,31	3,37	3,41	3,36
Leu Roumain	4,97	4,97	4,98	4,95
Livre anglaise	0,83	0,85	0,87	0,87
Dong Vietnamien	26.531,00	27.117,91	26.883,0	25.773,48

1 euro = X Devise

(F) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**(1) COMPTABILISATION ET ÉVALUATION DES LICENCES ET COÛTS D'IMPLEMENTATION DES LOGICIELS**

Toutes les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif uniquement s'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'entité et si son coût peut être évalué de façon fiable. Ces critères sont applicables lors de la comptabilisation initiale et pour des dépenses ultérieures.

Toutes les immobilisations incorporelles sont reprises au bilan à leur coût d'acquisition historique diminué des amortissements cumulés et des dépréciations.

Le coût historique inclut le prix d'achat des licences ainsi que les coûts encourus pendant la période d'implémentation des logiciels. Les coûts d'implémentation incluent les frais des fournisseurs ou consultants actifs sur le projet ainsi que le coût salarial direct des membres du personnel dont l'activité principale est la mise en œuvre de l'outil.

(2) DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ultérieures au titre d'une immobilisation incorporelle sont comptabilisées en tant qu'actif uniquement si elles permettent à l'actif de générer des avantages économiques futurs, au-delà du niveau de performance défini à l'origine. Tous les autres frais sont comptabilisés parmi les charges lorsqu'ils sont encourus.

(3) AMORTISSEMENTS

Les immobilisations incorporelles sont amorties linéairement sur une période correspondant à leur durée d'utilité estimée. Au niveau du groupe CFE, celles-ci sont essentiellement constituées de licences et des coûts d'implémentation des logiciels dont la durée d'utilité estimée s'étend sur une période allant de 3 à 5 ans.

(G) IMMOBILISATIONS CORPORELLES**(1) COMPTABILISATION ET ÉVALUATION**

Toutes les immobilisations corporelles sont portées à l'actif uniquement s'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'entité et si son coût peut être évalué de façon fiable. Ces critères sont applicables lors de la comptabilisation initiale et pour des dépenses ultérieures.

Toutes les immobilisations corporelles sont reprises au bilan à leur coût d'acquisition historique diminué des amortissements cumulés et des dépréciations.

Le coût historique inclut le prix d'achat d'origine, les coûts d'emprunts encourus pendant la période de construction et les coûts accessoires directs (par exemple les taxes non recouvrables ou le transport). Le coût des actifs produits par l'entreprise comprend les coûts des matériaux, les coûts salariaux directs et une proportion appropriée des coûts généraux.

(2) DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ultérieures ne sont portées à l'actif que si elles permettent d'augmenter les avantages économiques futurs générés par l'immobilisation corporelle. Les frais de réparation et d'entretien qui ne permettent pas d'augmenter les avantages économiques futurs de l'actif auquel ils ont trait, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

(3) AMORTISSEMENTS

Les amortissements sont calculés à partir de la date à laquelle l'actif est prêt à être utilisé. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire et sur base de la durée de vie économique utile estimée de ces actifs soit :



camions :	5 ans
véhicules :	3 à 5 ans
autre matériel :	5 ans
matériel informatique :	3 ans
matériel de bureau :	5 ans
meublier de bureau :	10 ans
rénovation de bâtiment/constructions neuves :	20-33 ans
grues :	8-12 ans avec/ou sans valeur résiduelle de 1%
excavateurs :	7 ans sans valeur résiduelle
tracklayers :	10 ans avec valeur résiduelle de 5%
containers et installations de chantier :	5 ans
matériel de chantier divers :	5 ans

Les terrains ne font pas l'objet d'un amortissement étant donné qu'ils sont considérés comme ayant une durée de vie illimitée.

(H) CONTRATS DE LOCATION

Le groupe CFE agit essentiellement en tant que preneur de contrats de location. Les contrats de location sont comptabilisés au bilan en tant que droits d'utilisation et obligations inhérents à la location à la valeur actualisées des paiements futurs au titre des contrats de location, à un taux d'actualisation déterminé préalablement.

Le groupe CFE utilise un taux d'emprunt marginal qui diffère en fonction de la nature de l'actif sous-jacent au contrat. Le taux d'actualisation est révisé dans l'une ou l'autre des situations suivantes afin de réévaluer le passif locatif :

- à chaque contrat pour lesquels un changement substantiel dans la durée du contrat est survenue mais n'a pas entraîné la comptabilisation d'un contrat de location distinct ;
- aux nouveaux contrats comptabilisés à partir de la date de révision de ce taux.

Les droits d'utilisation constitués sont amortis de façon linéaire sur leur durée d'utilité ou sur la durée du contrat de location si celui-ci ne prévoit pas le transfert de propriété à son terme tandis que les obligations correspondantes sont comptabilisées en dettes financières.

Les paiements au titre de la location associés aux contrats de location d'une durée de maximum 12 mois et les contrats de locations dans le cadre desquels la valeur de l'actif sous-jacent est faible sont prises en charge pendant la période au cours de laquelle l'actif est utilisé.

Tous les loyers minimaux sont repris partiellement comme frais de financement et partiellement comme amortissements de l'obligation en cours de manière à ce que cela résulte en un intérêt périodique constant sur le solde restant de l'obligation. Les charges financières sont directement imputées à charge du résultat.

Lorsqu'il est mis fin à un contrat de location avant qu'il ne soit arrivé à échéance, toute indemnité payée au bailleur est prise en charge pendant la période au cours de laquelle il est mis fin au contrat.

(I) ACTIFS FINANCIERS

Chaque catégorie de placements est comptabilisée à sa juste valeur lors de la reconnaissance initiale de l'actif. La méthode de valorisation évoluera en fonction des catégories citées ci-dessous :

(1) TITRES D'EMPRUNT ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les placements dans les titres d'emprunt sont présentés comme étant des actifs financiers et sont évalués à leur coût amorti, déterminé sur base du 'effective interest rate method' lorsque les deux conditions suivantes sont satisfaites :

- le critère « Solely Payment of Principal and Interests » tel que défini par l'IFRS 9 est respecté ;
- les actifs sont détenus en vue d'être collectés.

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'affectation des produits financiers ou des charges financières au cours de la période considérée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier. Le bénéfice ou la perte est enregistré dans le compte de résultats. Les dépréciations sont comptabilisées en compte de résultats.



(2) TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Nous référons au paragraphe (L).

(3) CRÉANCES COMMERCIALES

Nous référons au paragraphe (K).

(4) ACTIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU COMPTE DE RÉSULTATS

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultats à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une documentation de couverture (paragraphe W).

(J) STOCKS

Les matières premières sont évaluées au coût moyen pondéré ou à la valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure.

Le coût des terrains, des immeubles en construction et des immeubles destinés à la vente sont évalués à leur coût individualisé ou à la valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure. Celui-ci prend en compte le coût du terrain, le coût de la construction, les coûts de développement et de suivi du projet.

La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité après déduction des coûts d'achèvement estimés et de ceux nécessaires à la réalisation de la vente.

(K) CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales courantes sont valorisées au coût amorti, en général identique à leur valeur nominale diminuée des réductions de valeur. L'évaluation des actifs financiers est réalisée sur base du modèle des pertes estimées qui requiert de prendre en considération la valeur actualisée des pertes estimées si le débiteur s'avère défaillant. Les pertes estimées sont calculées à partir de la moyenne pondérée des pertes à encourir lors de plusieurs scénarios de survenance. Cette analyse est réalisée au cas par cas, au niveau de chaque projet.

(L) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les caisses et les dépôts à terme ayant une échéance à l'origine de moins de trois mois.

(M) DÉPRÉCIATION (IMPAIRMENT) DES ACTIFS NON FINANCIERS

La valeur comptable des actifs non courants (à l'exception des actifs financiers entrant dans le champ d'application de l'IFRS 9, des impôts différés et des actifs non courants détenus en vue de la vente) est revue à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif ait perdu de sa valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est alors estimée. Pour ce qui est des immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéfinie et des goodwill, la valeur recouvrable est estimée à chaque clôture. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur comptable de cet actif ou de son unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les dépréciations sont enregistrées au compte de résultats.

(1) ESTIMATION DE LA VALEUR RECOUVRABLE

La valeur recouvrable des actifs non financiers est le montant le plus élevé entre la juste valeur moins les coûts de vente de l'actif et leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux futurs estimés de trésorerie.

Afin de déterminer la valeur d'utilité, les flux futurs estimés de trésorerie sont actualisés, en utilisant un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois l'intérêt du marché actuel et les risques spécifiques liés à l'actif.

Pour les actifs qui ne génèrent pas eux-mêmes de flux de trésorerie, le montant recouvrable est déterminé pour l'unité génératrice de trésorerie à laquelle ces actifs appartiennent.

(2) REPRISE DE LA DÉPRÉCIATION

À l'exception du goodwill pour lequel les pertes de valeur ne sont jamais reprises, les dépréciations sur les actifs non financiers ne sont reprises que lorsqu'un changement dans les estimations utilisées pour déterminer le montant recouvrable survient.

Une dépréciation d'actif ne peut être reprise que si la valeur comptable de l'actif, augmentée après reprise d'une perte de valeur, n'excède pas la valeur comptable nette des amortissements, qui aurait été déterminée, si aucune dépréciation n'avait été comptabilisée pour cet actif.



(N) ACHAT D' ACTIONS PROPRES

Lorsque des actions de la société sont rachetées par cette dernière ou par une société du groupe CFE, le montant payé, en ce compris les coûts directement attribuables à leur acquisition, est comptabilisé en déduction des capitaux propres. Le produit de la vente d'actions est directement inclus dans le total des capitaux propres, sans impact sur le compte de résultats.

En cas de réémission des actions propres, toute différence entre la valeur comptable et la contrepartie, est comptabilisée en prime d'émission.

(O) PROVISIONS

Des provisions sont constituées lorsque la société a une obligation juridique ou une obligation implicite résultant d'événements survenus dans le passé, lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources générant des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et lorsque le montant de cette obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant enregistré en tant que provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire pour éteindre l'obligation actuelle à la date du bilan. Cette estimation est établie en utilisant un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois les évaluations du marché actuel et les risques spécifiques de la dette.

Des provisions pour restructuration sont constituées lorsque la société a approuvé un plan détaillé et formalisé de restructuration et lorsque la restructuration a été notifiée aux employés et annoncée publiquement. Les coûts qui sont liés aux activités normales poursuivies par la société ne sont pas provisionnés.

Les provisions pour service après-vente couvrent les obligations des entités du groupe CFE dans le cadre des garanties légales concernant les chantiers livrés. Elles sont estimées de manière statistique selon les dépenses constatées au cours des années précédentes ou de manière individuelle sur la base des problèmes spécifiquement identifiés. Les provisions pour service après-vente sont constituées à partir du commencement des travaux.

Les provisions pour litige liées à l'activité concernent, pour l'essentiel, des litiges avec des clients, sous-traitants, co-traitants ou fournisseurs. Les autres provisions pour risque courantes sont principalement constituées de provisions pour pénalités de retard et autres risques rattachés à l'exploitation.

Les provisions non courantes correspondent aux provisions non directement liées au cycle d'exploitation et dont l'échéance est généralement supérieure à un an..

(P) AVANTAGES DU PERSONNEL

(1) OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PENSION

Les obligations en matière de pension reprennent les plans de pension et les assurances vie.

La société met en œuvre à travers le monde des plans de pension de type 'prestations définies' et de type 'cotisations définies'.

En Belgique, certains plans de pension basés sur des cotisations définies font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur et sont donc qualifiés de plans de type 'prestations définies'.

Les actifs de ces plans sont en général détenus par des institutions séparées et sont en général financés par des contributions des filiales concernées et par les membres de son personnel. Ces contributions sont déterminées sur base des recommandations d'actuaire indépendants.

Les obligations en matière de pension du groupe CFE sont soit couvertes, soit non couvertes par des actifs.

a) Plans de pension de type 'cotisations définies'

Les contributions à ces plans de pension sont enregistrées dans le compte de résultats de l'exercice durant lequel elles surviennent.

b) Plans de pension de type 'prestations définies'

Pour ces plans de pension, les coûts sont estimés séparément pour chaque plan en utilisant la méthode des unités de crédit projetées. La méthode des unités de crédit projetées considère que chaque période de services donne droit à une unité d'avantage supplémentaire et chaque unité est considérée séparément.



Suivant cette méthode, le coût des pensions est pris en charge au compte de résultats de façon à répartir le coût de manière régulière au cours de la carrière résiduelle des travailleurs participant au plan et ce, sur base des recommandations d'actuaire qui effectuent une évaluation annuelle complexe de ces plans. Les montants comptabilisés au compte de résultats comprennent le coût des services rendus, les charges d'intérêts, les revenus attendus des actifs de couverture et les coûts des services passés.

Les obligations relatives aux pensions comptabilisées au bilan sont évaluées en tenant compte de la valeur actuelle des dépenses futures estimées, calculées en utilisant des taux d'intérêts correspondant à ceux applicables aux obligations d'entreprises de première qualité d'une durée similaire à celles des obligations en matière de pensions après déduction des coûts des services passés non reconnus et de la juste valeur des actifs.

Le calcul des bénéfices et pertes actuariels est déterminé séparément pour chaque type de plan à prestations définies. Les bénéfices et pertes actuariels reprennent l'effet des différences entre les hypothèses actuarielles prévues et les réalisations et l'effet des modifications des hypothèses actuarielles.

Les écarts actuariels sur les engagements ou les actifs liés aux avantages postérieurs à l'emploi et résultant des ajustements d'expérience et/ou des changements d'hypothèses actuarielles sont comptabilisés en autres éléments du résultat global dans la période dans laquelle ils sont encourus et font l'objet d'une réserve séparée dans les capitaux propres. Ces écarts et les variations de la limite de l'actif comptabilisé sont présentés dans l'état du résultat global.

Les charges d'intérêt à la suite de la désactualisation des avantages de retraite et engagements similaires et les produits financiers du rendement attendu des actifs du régime sont comptabilisés en résultat dans les éléments financiers.

L'introduction ou la modification d'un nouveau régime postérieur à l'emploi ou autres régimes à long terme peut augmenter la valeur actualisée de l'obligation au titre de régime à prestations définies pour les services rendus dans les périodes précédentes, c'est-à-dire le coût des services passés. Le coût des services passés lié aux régimes postérieurs à l'emploi est comptabilisé en résultat de façon linéaire sur la période moyenne jusqu'à ce que les avantages correspondants sont acceptés par les employés. Les avantages acceptés à la suite de l'adoption ou la modification d'un régime postérieur à l'emploi, et les coûts des services passés liés aux autres avantages à long terme, sont immédiatement comptabilisés en résultat.

Les calculs actuariels des obligations postérieures à l'emploi et des autres avantages à long terme sont effectués par des actuaires indépendants.

Les bonus octroyés aux employés et aux équipes de management sont basés sur des objectifs résultant d'indicateurs financiers et non-financiers clés. Le montant estimé des bonus est reconnu comme une charge de l'exercice auquel ils se rattachent.

(Q) PASSIFS FINANCIERS

(1) PASSIFS AU COÛT AMORTI

Les emprunts portant intérêts sont valorisés à leur juste valeur, diminué des coûts de transaction y afférents. Toute différence entre cette valeur nette et la valeur de remboursement est comptabilisée au compte de résultats pendant la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Nous référons au paragraphe J (2) pour la définition de cette méthode.

(2) PASSIFS FINANCIERS VALORISÉS À JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU COMPTE DE RÉSULTATS

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultats à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une documentation de couverture (paragraphe X).

(R) DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

Les dettes commerciales et les autres dettes courantes sont valorisées au coût amorti.

(S) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

L'impôt sur le résultat de l'exercice reprend l'impôt courant et l'impôt différé. Les impôts sont comptabilisés au compte de résultats sauf s'ils concernent des éléments qui ont été comptabilisés en autres éléments du résultat global ou en 'capitaux propres'; dans ce cas, les impôts différés sont également comptabilisés dans ces rubriques.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés ou à payer relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.



L'impôt différé est calculé selon la méthode dite du report variable ('liability method') sur toutes les différences temporelles existant entre la base fiscale d'un actif/passif et sa valeur comptable. Les taux d'imposition en vigueur à la date de la clôture sont utilisés pour le calcul des impôts différés actifs et passifs.

En vertu de cette méthode, la société doit, dans le cas d'un regroupement d'entreprises, établir des provisions pour impôts différés pour la différence entre la juste valeur de l'actif net acquis et sa base fiscale.

Les différences temporelles suivantes ne sont pas prises en compte: le goodwill non déductible fiscalement, la comptabilisation initiale des éléments d'actif et de passif qui n'affectent ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable et les différences concernant les participations dans des filiales tant qu'il n'est pas probable qu'elles seront extournées dans un futur prévisible.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que s'il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible permettant de compenser l'avantage fiscal. L'actif d'impôts différés sera réduit s'il n'est plus probable que l'avantage fiscal y afférent soit réalisé.

(T) PRODUITS RELATIFS AUX CONTRATS DE CONSTRUCTION ET DE SERVICES

Lorsque les gains et pertes qui résultent d'un contrat de construction peuvent être estimés de manière fiable, les produits et coûts liés aux contrats, incluant les coûts liés aux emprunts encourus lorsque le contrat dépasse la période comptable, sont reconnus progressivement dans le compte de résultat, selon le degré d'avancement du contrat à la date de clôture. Le degré d'avancement est calculé comme la proportion entre les coûts du contrat à la date de clôture et les coûts totaux estimés du contrat.

La majeure partie du revenu est reconnue progressivement lorsque l'un des critères suivant est rempli :

- le client reçoit et consomme simultanément tous les avantages générés par la prestation de la société au fur et à mesure de sa réalisation ;
- la prestation de la société crée ou valorise un actif dont le client obtient le contrôle au fur et à mesure de sa création ou de sa valorisation ;
- la prestation de la société crée un actif sans utilisation alternative possible par la société et celle-ci a un droit exécutoire à un paiement au titre de la prestation achevée à date.

(1) COÛTS DU CONTRAT

Les coûts du contrat sont comptabilisés comme charges au compte de résultats de l'exercice sur lequel les prestations sont fournies et auxquelles ils sont liés, et les coûts encourus liés aux activités futures du contrat sont capitalisés si l'entité s'attend à les recouvrer. Une correction sera passée pour le coût du matériel qui a été acheté mais pas encore fabriqué ou en cours de fabrication à la date faisant rapport. Dans le cas où la prévision à fin d'affaire fait ressortir un résultat déficitaire, la perte à terminaison attendue est reconnue immédiatement comme une charge.

(2) PRODUITS DU CONTRAT

Les produits issus d'un contrat de construction comprennent les produits initiaux définis dans le contrat ainsi que les modifications de travaux y étant spécifiées, les revendications et bonus de performance dans la mesure où il est hautement probable qu'il n'y aura pas d'ajustement significatif des produits reconnus cumulés lorsque l'incertitude associée aux composantes variables est ultérieurement résolue. Lorsque l'issue d'un contrat de construction ne peut pas être estimée de manière fiable, les produits du contrat sont comptabilisés dans la mesure où les coûts du contrat encourus sont susceptibles d'être recouverts.

Le prix de la transaction est déterminé comme le montant qui reflète le montant de contrepartie auquel l'entité s'attend à avoir droit en échange de la fourniture des biens et services promis au client.

Une modification du contrat peut mener à l'augmentation ou la diminution du prix de transaction. Il s'agit d'une instruction venant du client quant à la portée du travail déterminée par le contrat. En appliquant ce principe, les primes de performances et les revendications sont généralement considérées comme faisant uniquement partie du prix de transaction lorsqu'un accord fut défini avec le client. Les composantes variables les plus communes telles que le prix des matériaux et les rémunérations du personnel affecté aux chantiers ne doivent être incluses dans le prix de transaction qu'à partir du moment où il est hautement probable qu'il n'y aura pas ultérieurement d'ajustement significatif à la baisse des produits comptabilisés.

Les primes de performance constituent une partie des produits du contrat lorsque le degré d'avancement du contrat est tel qu'il est probable que le niveau de performance spécifié sera effectivement atteint ou dépassé et que le montant de la prime de performance peut être déterminée de manière fiable.

(3) SOLDES DU CONTRAT

Un actif sur contrat est le droit de l'entité d'obtenir une contrepartie en échange du transfert de biens ou services à un client. Si l'entité fournit des biens ou services à un client avant que ce dernier ne paie la contrepartie ou que cette contrepartie ne soit due, un actif sur contrat est reconnu pour la contrepartie conditionnelle acquise.

Un passif sur contrat est l'obligation de l'entité de transférer des biens ou services à un client pour lequel le groupe a encaissé la contrepartie préalablement au transfert de biens ou services à ce client. Un passif sur contrat est reconnu lorsque la contrepartie est encaissée d'avance ou que celle-ci est due (selon la première éventualité). Les passifs sur contrat sont comptabilisés en tant que produits lorsque l'entité réalise le contrat.

Les Travaux en cours reflètent la position nette des actifs et passifs sur contrats.

Une provision pour contrats déficitaires est constituée lorsque les avantages économiques attendus d'un contrat sont moins élevés que les coûts inévitables liés au respect des obligations du contrat. Les coûts inévitables d'un contrat reflètent le coût net de sortie du contrat, c'est-à-dire le plus faible du coût d'exécution du contrat ou de toute indemnisation ou pénalité découlant du défaut d'exécution. Le coût d'exécution du contrat comprend les coûts directement liés au contrat ('full direct costs'), à savoir :

- les coûts marginaux liés à l'exécution du contrat, et
- une affectation des autres coûts directement liés à l'exécution du contrat.

(4) COÛTS D'OBTENTION OU DE RÉALISATION D'UN CONTRAT

CFE a estimé que le coût d'obtention d'un contrat (par exemple, les commissions payées) ainsi que les coûts de réalisation y étant liés non couverts par une norme IFRS spécifique qui doivent en principe être capitalisés comme défini par l'IFRS 15 lorsqu'ils remplissent certains critères spécifiques, n'ont pas d'incidences significatives sur la comptabilisation des produits et marges sur projets. En tant que tels, ces coûts d'obtention ou de réalisation d'un contrat ne sont pas comptabilisés indépendamment selon l'IFRS 15, mais inclus dans la comptabilisation du projet et donc reconnus lorsqu'ils sont encourus.

(5) CONSIDÉRATIONS SPÉCIFIQUES DU REVENU PAR SEGMENT

a) Revenu des contrats des segments Construction & Rénovation et Multitechnique

CFE est responsable de la gestion globale d'un projet dans lequel divers biens et services sont inclus comme la démolition, le terrassement, la dépollution des sols, les travaux de fondation, les achats de matériaux, la construction du gros-œuvre et des façades, l'installation des lots techniques (électricité, HVAC, ...) et la réalisation des parachèvements.

La comptabilisation du chiffre d'affaires doit traduire selon IFRS 15 :

- d'une part, le rythme de réalisation des obligations de performance correspondant au transfert au client du contrôle d'un bien ou d'un service ;
- et d'autre part, le montant auquel le vendeur s'attend à avoir droit en rémunération des activités réalisées.

Les obligations de performance visant à transférer les biens et services ne sont pas traités distinctement dans le cadre du contrat, car l'entité fournit un service significatif d'intégration de biens et services (les intrants) dans le bâtiment (le produit combiné) pour lequel le client a conclu un accord. C'est pourquoi les biens et services ne sont pas distincts. L'entité comptabilise tous les biens et services du contrat comme une seule et même obligation de performance.

Les revenus des contrats de construction sont reconnus selon le degré d'avancement suivant la méthode basée sur les coûts, c'est-à-dire selon la part des coûts du contrat engagée pour sa réalisation à date sur les coûts totaux estimés.

La propriété est progressivement transférée à l'acquéreur au cours de la période de construction, de sorte que le produit est comptabilisé au fil du temps lorsque la performance de l'entité ne crée pas un actif ayant une utilisation alternative pour l'entité et que l'entité a un droit exécutoire au paiement pour la performance accomplie à ce jour, ce qui satisfait le troisième critère défini par la norme IFRS 15.35.

Dans la mesure où le contrat identifie explicitement chaque unité de manière individuelle et que le client peut tirer avantage de chacune individuellement, la construction de chaque unité doit être considérée comme des obligations de performances distinctes et les produits sont reconnus séparément pour chaque obligation de performance.

Le transfert du contrôle d'un bien ou d'un service peut s'effectuer à un moment précis correspondant à l'achèvement des travaux. C'est notamment le cas d'un nombre limité de contrats, principalement dans le segment Multitechnique, les travaux d'installation et d'exécution couvrent une très courte période temps. Pour de tels contrats, les produits sont reconnus au moment précis où les travaux sont achevés.



b) Développements immobiliers

CFE est responsable de la gestion globale des projets immobiliers au travers desquels plusieurs blocs d'immeubles en construction (ou à construire) sont vendus au(x) client(s). Tout en prenant en considération que le régulateur local régit le transfert de propriété au client final, l'obligation de performance est remplie progressivement ou à un moment précis. Le revenu est reconnu une fois que les risques matériels et avantages inhérents à la propriété ont été transféré à l'acheteur en substance et qu'aucune incertitude persiste en ce qui concerne le recouvrement des montants dus, des coûts associés ou du possible renvoi des biens.

Pour les projets dits mixtes, à savoir des développements immobiliers incluant des unités résidentielles, de bureaux et/ou de commerces, selon que les différentes unités développées sont distinctes ou non, au sens de la norme IFRS 15, ils seront subdivisés en une ou plusieurs obligations de performance. Par ailleurs, en fonction du cadre contractuel, le développement du projet et le suivi de la construction de celui-ci seront considérés comme une obligation unique de performance ou deux obligations distinctes.

Le revenu est comptabilisé lorsque chaque obligation de performance prise individuellement est satisfaite, à savoir :

- si le législateur local rend la propriété de la construction transférable progressivement tout au long de l'exécution des travaux de construction et dans le cas où le groupe est contractuellement contraint de revendre les biens immobiliers à d'autres clients et qu'il dispose d'un droit exécutoire au paiement des travaux effectués, les revenus issus de la construction de ces immeubles résidentiels seront dès lors reconnus progressivement à l'avancement. Le pourcentage d'avancement est calculé en fonction de la part des coûts cumulés du contrat engagée pour sa réalisation à date divisée par les coûts totaux estimés et suivant le degré de propriété transférée à la date de clôture. Cela concerne les projets développés en Belgique et au Luxembourg ;
- si le législateur prévoit que le transfert de risques et avantage ainsi que le droit au paiement exécutoire n'est établi que lorsque l'unité résidentielle est entièrement construite et livrée, le revenu est seulement reconnu à un moment précis : à la signature de l'acte notarié ou du protocole de transfert entre CFE et le client final. Cela concerne uniquement les projets développés en Pologne.

Dans le cas où le développement d'un projet et le suivi de la construction de celui-ci sont considérés comme deux obligations distinctes, le revenu relatif au développement du projet sera généralement reconnu à un moment précis lors de la vente et le revenu relatif au suivi de la construction sera reconnu à l'avancement tel que précédemment.

(U) AUTRES REVENUS

REVENUS ET FRAIS LOCATIFS

Les revenus et frais locatifs sont reconnus linéairement sur la durée du bail.

(V) CHARGES

(1) CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières comprennent les intérêts dus sur les emprunts, les pertes de change sur les monnaies étrangères et les pertes émanant des instruments de couverture qui sont repris au compte de résultats.

Tous les intérêts et les autres coûts encourus liés aux emprunts, hors ceux qui étaient éligibles à être capitalisés, sont comptabilisés en résultat en tant que charges financières. Les frais d'intérêts relatifs aux contrats de location sont reconnus au compte de résultats en utilisant la méthode de taux d'intérêt effectif.

(2) FRAIS DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT, FRAIS DE PUBLICITÉ ET DE PROMOTION ET COÛTS DE DÉVELOPPEMENT DE SYSTÈMES INFORMATIQUES

Les frais de recherche, de publicité et de promotion sont pris en résultat pendant l'exercice au cours duquel ils ont été encourus. Les frais de développement et de développement de systèmes informatiques sont pris en charges lorsqu'ils sont encourus s'ils ne satisfont pas aux critères d'immobilisations incorporelles.

(W) COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

La société utilise des instruments financiers dérivés principalement afin de réduire les risques liés aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt et des taux de change. Les règles adoptées par la société interdisent l'utilisation de tels instruments à des fins spéculatives.

La société ne détient ni n'émet d'instruments financiers à des fins de transaction. Cependant, les 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 transaction.

Les instruments financiers dérivés sont valorisés initialement à leur juste valeur. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les instruments financiers dérivés sont valorisés à leur juste valeur. La comptabilisation des pertes ou bénéfices non réalisés dépend de la qualification de l'instrument financier dérivé et de l'efficacité de la couverture.

La juste valeur 'swaps' des taux d'intérêt est la valeur estimée que la société recevrait ou paierait en exerçant le swap à la date de clôture, en tenant compte des courbes de taux d'intérêt actuelles et de la solvabilité de la contrepartie du swap.

La juste valeur d'un 'forward exchange contract' est la valeur cotée en bourse à la date de clôture, donc la valeur actuelle du prix 'forward' coté.

La comptabilité de couverture est applicable si les conditions prévues par la norme IFRS 9 sont remplies :

- la relation de couverture doit être clairement désignée et documentée à la date de la mise en place de l'instrument de couverture ;
- le lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture doit être documenté, ainsi que les potentielles sources d'inefficacité ;
- l'inefficacité rétrospective doit être mesurée à chaque arrêté ;
- la relation de couverture se compose uniquement d'instruments de couverture éligibles et d'éléments couverts éligibles ;
- le ratio de couverture de la relation de couverture est le même que celui résultant de la quantité de l'élément couvert que l'entité couvre réellement et de la quantité de l'instrument de couverture que l'entité utilise réellement pour couvrir cette quantité de l'élément couvert.

Les variations de juste valeur d'une période à l'autre sont comptabilisées de manière différente selon la qualification comptable de l'instrument :

(1) COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE (CASH-FLOW HEDGES)

Si un instrument financier dérivé couvre l'exposition aux variations de flux de trésorerie d'une obligation reconnue, d'un engagement ferme ou d'une transaction prévue de la société, la partie effective du profit ou de la perte réalisée sur l'instrument financier dérivé est comptabilisée en autres éléments du résultat global et font l'objet d'une réserve séparée des capitaux propres.

Si l'engagement ferme ou la transaction prévue dans le futur mène à la comptabilisation d'un élément d'actif ou de passif non financier, les pertes ou les profits cumulés sont extraits de la rubrique 'capitaux propres' et sont repris dans l'évaluation initiale de la valeur de l'élément d'actif ou de passif.

Dans l'autre cas, les profits ou les pertes cumulés sont extraits de la rubrique 'capitaux propres' et comptabilisés au compte de résultats en même temps que la transaction couverte.

La partie non effective de la perte ou du profit réalisé sur l'instrument financier est comptabilisée au compte de résultats. Les pertes et les profits provenant de la valeur temporaire de l'instrument financier dérivé sont comptabilisés en compte de résultats.

Si un instrument de couverture ou une relation de couverture est arrivé à échéance mais que la transaction couverte doit encore avoir lieu, le profit ou la perte cumulative non réalisé à ce moment reste dans la rubrique 'capitaux propres' et est comptabilisé suivant le principe exposé ci-dessus quand la transaction a lieu.

Si l'on s'attend à ce que la transaction couverte ne se produise pas, le profit ou la perte cumulatif non réalisé comptabilisé dans la rubrique 'capitaux propres' est repris immédiatement au compte de résultats.

(2) COUVERTURE DE JUSTE VALEUR

Pour tout instrument financier dérivé couvrant l'exposition aux variations de la juste valeur d'une créance ou d'une dette comptabilisée, le profit ou la perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture est comptabilisé au compte de



résultats. La valeur de l'élément couvert est également valorisée à la juste valeur attribuable au risque couvert. La perte ou le profit y étant relatif est comptabilisé au compte de résultats.

Les justes valeurs des éléments couverts, relatives au risque couvert, sont les valeurs comptables à la date de clôture converties en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture.

(3) COUVERTURE D'UN INVESTISSEMENT NET DANS DES ACTIVITÉS À L'ÉTRANGER

Si une dette en monnaie étrangère couvre un investissement dans une entité étrangère, les écarts de conversion dus à la conversion de la dette en euros, seront comptabilisés en 'écarts de conversion' dans les autres éléments du résultat global.

Si un instrument financier dérivé couvre un investissement net relatif à des opérations étrangères, la partie effective du bénéfice ou de la perte sur l'instrument financier sera comptabilisée directement en 'écarts de conversion' dans les autres éléments du résultat global, la partie non effective étant comptabilisée au compte de résultats.

(4) INSTRUMENTS LIÉS AUX CONTRATS DE CONSTRUCTION

Si un instrument financier dérivé couvre l'exposition aux variations de flux de trésorerie d'une obligation reconnue, d'un engagement ferme ou d'une transaction prévue de la société dans le cadre d'un contrat de construction (principalement des achats ou ventes à terme de devises), cet instrument ne fait pas l'objet d'une documentation de couverture de flux de trésorerie telle que décrite au point (1) ci-dessus. Le profit ou la perte réalisée sur l'instrument financier dérivé est comptabilisé au compte de résultats comme un produit financier ou une charge financière.

Le profit ou la perte réalisée sur l'instrument financier dérivé est considérée comme un coût du contrat de construction (voir paragraphe (U) ci-dessus). Cet élément n'intervient cependant pas dans la détermination du degré d'avancement du contrat.

(X) INFORMATION SECTORIELLE

Un secteur est une composante distincte du groupe CFE qui génère des revenus et encourt des charges, et dont les résultats opérationnels sont régulièrement revus par la direction afin de prendre des décisions ou déterminer la performance du secteur. Les activités poursuivies du groupe CFE sont composées de quatre segments opérationnels : le segment Promotion Immobilière, le segment Multitechnique, le segment Construction & Rénovation et le segment Investissements & Holding.

(Y) FLUX DE TRÉSORERIE VIS-À-VIS DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

Les flux de trésorerie vis-à-vis des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence et relatifs aux diminutions (augmentations) de capital et octrois (remboursements de prêts) sont, en principe, repris dans les flux de trésorerie provenant des activités d'investissements.

Cependant, en ce qui concerne le segment Promotion Immobilière, ces flux de trésorerie sont présentés dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles. En effet, le développement des projets immobiliers se fait soit via des filiales consolidées soit via des coentreprises. Tous ces projets sont gérés par la même équipe de direction du segment immobilier de CFE. Les flux de trésorerie liés aux projets en cours de développement détenus par les filiales consolidées sont par définition affectés aux rubriques « variations du fonds de roulement » c.-à-d. dans les flux de trésoreries opérationnelles.

Afin d'assurer de la cohérence pour le lecteur des états financiers, CFE a opté d'inclure également dans ces mêmes rubriques « variations du fonds de roulement », les flux de trésorerie relatifs au financement des projets immobiliers détenus via des coentreprises. Ce raisonnement se base sur le fait que les projets détenus en coentreprises ainsi que les projets détenus par les filiales consolidées sont similaires du point de vue économique et se rapportent tous les deux aux principales activités génératrices de produits du groupe CFE et sont donc tous les deux opérationnels par nature. Ainsi, CFE a décidé de regrouper les flux de trésorerie de tous ses projets immobiliers en activités opérationnelles, indépendamment de la structure juridique sous-jacente. En choisissant de présenter les flux de trésorerie en activités opérationnelles, CFE s'est basé sur le principe d'IAS 7 paragraphe 11, notamment qu'une entité présente ses flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, d'investissement et de financement de la façon la plus appropriée à ses affaires.



3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

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, Green Offshore, Green Stor et certaines filiales de BPI.

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

Nombre d'entités	2024	2023
Intégration globale	63	64
Mise en équivalence	87	91
Total	150	155

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..

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.

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. Lorsque les emprunts sont remboursés, les écarts de conversion enregistrés dans les capitaux propres sont recyclés dans le compte de résultats.



4. INFORMATION SECTORIELLE

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 la pose de câbles et de conduites ainsi que l'installation de 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 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, Green-Offshore, Greenstor et dans un contrat de type Design Build Finance and Maintenance en Belgique.



ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clôturé au 31 décembre 2021 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
Chiffre d'affaires (CA)	125.699	304.309	788.462	1.978	(38.279)	1.182.169
EBITDA	17.932	20.160	17.443	(5.277)	(389)	49.869
% CA	14,27%	6,62%	2,21%			4,22%
Amortissements et dépréciations	(1.283)	(9.959)	(9.950)	(640)	0	(21.832)
Résultat opérationnel sur l'activité	16.649	10.201	7.493	(5.917)	(389)	28.037
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(8.188)	(22)	788	11.390	0	3.968
Résultat opérationnel (EBIT)	8.461	10.179	8.281	5.473	(389)	32.005
% CA	6,73%	3,34%	1,05%			2,71%
Résultat financier	3.913	(606)	7.952	(6.461)	0	4.798
Impôts sur le résultat	(4.351)	(3.258)	(5.656)	328	97	(12.840)
Résultat - part du groupe	8.023	6.315	10.577	(660)	(292)	23.963
% CA	6,38%	2,08%	1,34%			2,03%

Exercice clôturé au 31 décembre 2021 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
Chiffre d'affaires (CA)	157.696	337.951	872.647	2.274	(122.098)	1.248.470
EBITDA	30.422	5.383	9.666	4.799	(737)	49.533
% CA	19,29%	1,59%	1,11%			3,97%
Amortissements et dépréciations	(1.053)	(9.708)	(9.715)	(872)	0	(21.348)
Résultat opérationnel sur l'activité	29.369	(4.325)	(49)	3.927	(737)	28.185
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(11.952)	28	(171)	16.934	0	4.839
Résultat opérationnel (EBIT)	17.417	(4.297)	(220)	20.861	(737)	33.024
% CA	11,04%	(1,27%)	(0,03%)			2,65%
Résultat financier	(821)	(1.205)	2.827	(2.794)	0	(1.993)
Impôts sur le résultat	(4.980)	(769)	(2.675)	(64)	183	(8.305)
Résultat - part du groupe	11.669	(6.271)	(68)	18.003	(554)	22.779
% CA	7,40%	(1,86%)	(0,01%)			1,82%

Au cours de l'exercice 2024, un nombre plus importants de projets de promotion immobilière en Pologne ont fait l'objet d'une reconnaissance de revenu à l'achèvement à hauteur de 79.919 milliers d'euros (2023 : 7.872 milliers d'euros).



DÉCOMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Décomposition par zone géographique

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Belgique	856.938	990.003
Pologne	225.731	105.144
Luxembourg	67.591	114.670
Autres	31.909	38.653
Total consolidé	1.182.169	1.248.470

La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées.

Le groupe n'a pas de revenus générés en 2024 par un client significatif qui s'élèveraient à plus de 10% du chiffre d'affaires.

Décomposition par secteur d'activité

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Promotion immobilière	125.699	157.696
VMA	213.151	252.788
MOBIX	91.253	85.285
Eliminations intra-segment	(95)	(122)
Multitechnique	304.309	337.951
Construction & Rénovation	788.462	872.647
Investissements & Holding et éliminations inter-segments	(36.301)	(119.824)
Total consolidé	1.182.169	1.248.470

Le groupe CFE reconnaît, au niveau du chiffre d'affaires du segment Construction & Rénovation, le chiffre d'affaires réalisé pour le compte du segment Promotion Immobilière.

L'élimination du chiffre d'affaires commun au segment Construction & Rénovation et au segment Promotion Immobilière est réalisée au niveau des éliminations inter segments.

Compte tenu de l'absence de simultanéité entre la construction des projets et la vente par le segment Promotion Immobilière, le chiffre d'affaires des sociétés de construction du groupe CFE se trouve stocké par BPI (promotion immobilière) en cours de construction et est déstocké au moment de la vente à un tiers.



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Éliminations inter segments	Total consolidé
ACTIFS						
Goodwill	0	23.017	912	0	0	23.929
Immobilisations corporelles	5.134	47.768	39.433	3.711	(23)	96.023
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	40.000	(40.000)	0
Autres actifs financiers non courants	90.202	0	0	30.046	0	120.248
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	95.928	159	1.050	79.245	0	176.382
Autres postes de l'actif non courants	10.368	1.707	16.296	162.463	(161.749)	29.085
Stocks	126.541	6.624	9.011	25	(826)	141.375
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.230	2.533	80.300	83.447	(0)	173.510
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	9.774	59.768	218.449	22.537	(310.528)	0
Autres postes de l'actif courants	13.261	123.678	202.703	17.639	(16.086)	341.195
Total de l'actif	358.438	265.254	568.154	439.113	(529.212)	1.101.747
PASSIFS						
Capitaux propres	160.328	98.892	113.982	37.176	(162.603)	247.775
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	40.000	0	0	0	(40.000)	0
Dettes financières non courantes	31.690	26.158	19.477	107.505	0	184.830
Autres postes de passifs non courants	32.401	2.050	20.011	4.580	(0)	59.042
Dettes financières courantes	18.490	6.086	5.462	337	(0)	30.375
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	22.222	4.555	17.982	265.769	(310.528)	0
Autres postes de passifs courants	53.307	127.513	391.240	23.746	(16.081)	579.725
Total passifs	198.110	166.362	454.172	401.937	(366.609)	853.972
Total des capitaux propres et passifs	358.438	265.254	568.154	439.113	(529.212)	1.101.747
Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)						
ACTIFS						
Goodwill	0	22.982	912	0	0	23.894
Immobilisations corporelles	5.642	45.988	39.469	4.012	(24)	95.087
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	44.000	(44.000)	0
Autres actifs financiers non courants	89.108	0	171	29.274	0	118.553
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	104.502	182	3.531	77.150	0	185.365
Autres postes de l'actif non courants	9.839	2.085	11.307	180.107	(179.271)	24.067
Stocks	145.285	7.349	10.010	25	(825)	161.844
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.390	3.249	78.045	68.408	0	154.092
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	17.749	42.529	167.981	23.753	(252.012)	0
Autres postes de l'actif courants	25.346	136.210	241.129	14.864	(24.102)	393.447
Total de l'actif	401.861	260.574	552.555	441.593	(500.234)	1.156.349
PASSIFS						
Capitaux propres	159.141	88.897	90.975	77.500	(180.120)	236.393
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	40.000	0	4.000	0	(44.000)	0
Dettes financières non courantes	53.424	26.054	18.838	92.649	0	190.965
Autres postes de passifs non courants	29.473	1.882	21.093	4.534	0	56.982
Dettes financières courantes	10.341	5.835	4.951	35.267	0	56.394
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	18.435	14.386	9.368	209.823	(252.012)	0
Autres postes de passifs courants	91.047	123.520	403.330	21.820	(24.102)	615.615
Total passifs	242.720	171.677	461.580	364.093	(320.114)	919.956
Total des capitaux propres et passifs	401.861	260.574	552.555	441.593	(500.234)	1.156.349

³ Les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives, présentées précédemment sous la rubrique « Provisions non courantes » dans leur intégralité, sont à partir de l'exercice 2024 présentées en premier lieu en déduction des éventuels actifs financiers non courants liés à ces participations et pour le solde sous la rubrique « « Provisions non courantes ». Ce retraitement est décrit dans la note 2.b.



TABLEAU RÉSUMÉ CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement	25.399	19.937	17.052	2.304	64.692
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	12.672	23.487	37.375	11.771	85.305
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(322)	(3.860)	(851)	(3.415)	(8.448)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	(9.586)	(20.303)	(34.781)	6.621	(58.049)
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie	2.764	(676)	1.743	14.977	18.808

Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement	28.596	4.944	14.645	7.174	55.359
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	(33.668)	7.630	27.139	(852)	249
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(830)	(5.581)	(9.160)	4.535	(11.036)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	34.377	(5.482)	(11.528)	18.113	35.480
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie	(121)	(3.433)	6.451	21.796	24.693

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.

AUTRES INFORMATIONS

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding (*)	Total consolidé
Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités	(75.044)	(148.957)	(640.436)	21.798	(842.639)
Amortissements	(1.283)	(9.959)	(9.950)	(640)	(21.832)
Investissements	1.017	12.544	13.259	312	27.132

(*) Pour la rubrique « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités », le segment Investissements & Holding » inclut également les éliminations inter-segments.

Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding (*)	Total consolidé
Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités	(83.362)	(196.045)	(727.470)	76.889	(929.988)
Amortissements	(1.053)	(9.708)	(9.715)	(872)	(21.348)
Investissements	4.616	12.828	21.556	3.665	42.665

(*) Pour la rubrique « Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités », le segment Investissements & Holding » inclut également les éliminations inter-segments.

Les investissements incluent les acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que la valeur actualisée des loyers correspondant aux droits d'utilisation relatifs aux contrats de locations répondant à la norme IFRS 16.

INFORMATIONS GÉOGRAPHIQUES

Les opérations du groupe dans les segments Promotion Immobilière, Multitechnique et Construction & Rénovation se situent principalement en Belgique, au Luxembourg et en Pologne.



Les immobilisations corporelles se situent principalement en Belgique.

5. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES

ACQUISITIONS ET CESSIONS POUR LA PÉRIODE SE TERMINANT AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

Au niveau des segments Multitechnique, Construction & Rénovation et Investissements & Holding, aucune autre opération d'acquisition ou cession, au sens de la norme « IFRS 3 Regroupements d'entreprises » ayant une incidence significative n'a été réalisée dans le courant de l'exercice 2024.

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

6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES ET AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Les produits des activités annexes qui s'élèvent à 38.730 milliers d'euros (2023 : 54.487 milliers d'euros) sont essentiellement relatifs :

- à des refacturations diverses et autres indemnisations pour 35.446 milliers d'euros (2023 : 36.193 milliers d'euros) ;
- aux plus-values de cession sur participations pour 1.979 milliers d'euros (2023 : 17.146 milliers d'euros), dont 1.163 milliers d'euros concernent la cession de 50% des titres de BPI Wieslawa Sp. z.o.o. ;
- à des plus-values sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles pour 1.305 milliers d'euros (2023 : 1.148 milliers d'euros).

En 2023, les produits des activités annexes incluaient la plus-value de cessions de 50% de la participation dans BPI Chmielna (14.250 milliers d'euros) et le recyclage positif des écarts de change en conséquence de la vente des sociétés CMT et CTE et de la liquidation de CFE Hongrie (2.443 milliers d'euros).

Les autres charges opérationnelles se composent des éléments suivants :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Services et biens divers	(84.838)	(81.237)
Dépréciation d'actifs		
- Stocks	(215)	(387)
- Créances commerciales et autres créances d'exploitation	392	(6.587)
Dotations nettes aux provisions (hors provisions pour engagements de retraite)	(1.837)	2.793
Autres charges opérationnelles	(1.661)	(1.521)
Total consolidé	(88.159)	(86.939)

Les services et biens divers et autres charges opérationnelles incluent principalement les frais généraux, taxes diverses, commissions sur vente et honoraires divers.



7. CHARGES DE PERSONNEL

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Rémunérations	(145.524)	(148.459)
Cotisations obligatoires à la sécurité sociale	(45.135)	(45.315)
Autres frais salariaux	(44.488)	(39.555)
Coûts des services rendus liés aux plans de pension de type prestations définies	(5.084)	(3.167)
Total consolidé	(240.231)	(236.496)

Le nombre d'équivalents temps plein (effectif moyen total) pour 2024 s'élève à 2.775 (2023 : 2.914), ce qui représente 2.990 personnes au 1er janvier 2024 (2023: 3.074) et 2.854 au 31 décembre 2024 (2023 : 2.990).

8. RÉSULTAT FINANCIER

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Produits d'intérêts	12.944	11.880
Coûts d'intérêts	(15.386)	(11.041)
Autres charges et produits financiers	7.240	(2.832)
Gains (pertes) de change réalisé(e)s / non réalisé(e)s	5.360	388
Charges financières relatives au régime à prestations définies	(189)	(323)
Réduction de valeurs sur actifs financiers	0	0
Autres	2.069	(2.897)
Résultat financier	4.798	(1.993)

Le résultat financier s'élève à 4.798 milliers d'euros au 31 décembre 2024, contre (1.993) milliers d'euros au 31 décembre 2023. Cette augmentation est principalement expliquée par :

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

Les produits d'intérêts s'élèvent à 12.944 milliers d'euro et se composent principalement des intérêts sur les prêts octroyés aux SPV des segments Promotion Immobilière et Investissements et Holding consolidés selon la méthode de mise en équivalence ainsi que des produits d'intérêts des dépôts à terme.

Les coûts d'intérêts s'élèvent à 15.386 milliers d'euro et se composent principalement des charges d'intérêt relatives aux financements corporate de CFE SA et de BPI Real Estate Belgium SA, aux financements de projets du segment Promotion Immobilière qui sont consolidés selon la méthode d'intégration globale, ainsi que les charges d'intérêt sur les dettes de locations.

9. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2024, la part des participations ne donnant pas le contrôle dans le résultat de l'exercice est nul (2023 : perte de 53 milliers d'euros).



10. RÉSULTAT PAR ACTION

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

Exercice clôturé au 31 décembre	2024	2023
Résultat net - part du groupe (en milliers d'euros)	23.963	22.779
Résultat global - part du groupe (en milliers d'euros)	21.351	18.423
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	25.314.482	25.314.482
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	24.801.925	24.905.237
Résultat par action, sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période (de base) :		
Résultat net part du groupe par action (en euros)	0,97	0,91
Résultat global part du groupe par action (en euros)	0,86	0,74

En 2024, les plans de stocks options n'ont pas eu d'effet dilutif.



11. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT GLOBAL

REPRIS AU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Impôts courants		
Charges d'impôts exercice en cours	11.014	8.630
Compléments/(reprises) de provision des exercices précédents	132	17
Total charges d'impôts courants	11.146	8.647
Impôts différés		
Utilisation et reprise d'impôts différés relatifs aux pertes des exercices précédents	-	(27)
Création et reprise des différences temporelles	1.694	(315)
Total charges/(produits) d'impôts différés	1.694	(342)
Impôts sur le résultat de l'exercice	12.840	8.305
(Produits)/charges d'impôts comptabilisés en autres éléments du résultat global	(48)	(1.774)
Total charges/(produits) d'impôts reprise au résultat global	12.792	6.531⁴

RÉCONCILIATION DU TAUX DE TAXATION EFFECTIF

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Résultat avant impôts	36.805	31.031
dont part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3.968	4.839
Résultat avant impôts, hors résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	32.837	26.192
Impôts sur le résultat calculés au taux de 25%	8.209	6.548
Impact fiscal des dépenses non déductibles	2.610	2.477
Impact fiscal des revenus non imposables	(1.830)	(3.246)
Crédit d'impôts	-	-
Effet de taux d'impôt différents de filiales opérant dans d'autres juridictions	(719)	(1.031)
Impact fiscal de l'utilisation de pertes non reconnues précédemment	(3.708)	(1.470)
Impact fiscal d'ajustements d'impôts courants et différés relatifs aux années antérieures	4.203	11
Impact fiscal des actifs d'impôts différés sur pertes de l'exercice non reconnus	4.074	5.016
Charge fiscale	12.840	8.305
Taux d'impôt effectif de l'exercice	39,10%	31,71%

La charge d'impôts s'élève à 12.840 milliers d'euros au 31 décembre 2024, contre 8.305 milliers d'euros fin 2023. Le taux effectif d'impôt est de 39,10% contre 31,71% en 2023.

⁴ Ce montant a été corrigé.

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	ACTIFS		PASSIFS	
	2024	2023 ⁵	2024	2023
Immobilisations (in)corporelles	210	80	(13.687)	(10.961)
Dettes de locations	12.484	9.727	0	0
Avantages au personnel	1.662	1.833	0	0
Provisions	2.383	2.290	0	0
Juste valeur des produits dérivés	0	0	0	0
Besoin en fonds de roulement	3.247	5.694	(92)	(3.545)
Autres éléments	3.292	307	(5.729)	(46)
Pertes fiscales	42.567	41.707	0	0
Impôts différés bruts actifs/(passifs)	65.845	61.638	(19.508)	(14.552)
Actifs d'impôts différés non reconnus	(42.567)	(41.707)	0	0
Compensation fiscale	(14.261)	(11.402)	14.261	11.402
Impôts différés actifs/(passifs) comptabilisés	9.017	8.529	(5.247)	(3.150)

Les pertes fiscales reportées et autres différences temporelles pour lesquelles aucun impôt différé actif n'est reconnu s'élèvent à 170.504 milliers d'euros. Les pertes fiscales étant majoritairement reconnues par des sociétés belges, celles-ci n'ont pas de date d'expiration.

Le poste « compensation fiscale » reflète la compensation effectuée entre impôts différés actifs et passifs par entité.

PILLAR II

La législation Pillar II est en vigueur à partir de l'exercice débutant le 1er janvier 2024.

La législation relative au Pillar II a été adoptée ou pratiquement adoptée dans certaines juridictions dans lesquelles CFE est active (entre autres la Belgique). Ackermans & van Haaren NV (AvH) est « l'entité mère ultime » (Ultimate Parent Entity, « UPE ») des entités constitutives du groupe CFE. Ces entités constitutives sont donc concernées par les conséquences du Pillar II applicables au groupe AvH.

Etant donné que le groupe CFE fait partie du groupe AvH, les effets du Pillar II sont estimés au niveau du groupe AvH.

Sur base de l'évaluation faite par le groupe AvH, ce dernier a identifié une exposition potentielle à l'impôt complémentaire du Pillar II dans certaines juridictions. Sur base de la législation en vigueur, le groupe AvH est, en principe, dans l'obligation de payer, en Belgique ou tout autre juridiction concernée, un impôt complémentaire sur les profits des entités constitutives taxées à un taux effectif inférieur à 15%.

Pour l'exercice 2024, l'impact total de ces impôts complémentaires sur le résultat net consolidé du groupe AvH s'élève à 0,5 millions d'euros. Cette évaluation a été faite sur base des informations financières les plus récentes des entités constitutives du groupe AvH ; celles-ci étant le « Country-by-Country Reporting » et les états financiers consolidés.

Les principales juridictions exposées aux Top-Up Taxes Pillar II sont le Mexique, les Emirats Arabes Unis, l'Arabie Saoudite et l'Espagne. Etant donné que le groupe CFE n'est pas actif dans ces juridictions, aucune obligation relative à ces impôts complémentaires n'a été comptabilisée dans les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, le groupe CFE a appliqué l'exception de reconnaître et communiquer les impôts différés actifs et passifs relatifs aux impôts Pillar II.

⁵ Les impôts différés actifs repris dans la rubrique « Immobilisations (in) corporelles » au 31 décembre 2023 ont été ventilés entre les rubriques « Immobilisations (in) corporelles » et « Dettes de locations ».



PERTES FISCALES POUR LESQUELLES AUCUN IMPÔT DIFFÉRÉ ACTIF N'EST RECONNU

Des impôts différés actifs n'ont pas été comptabilisés dans les cas où il n'est pas probable qu'un bénéfice imposable futur soit suffisant pour permettre aux filiales de récupérer leurs pertes fiscales.

PRODUITS (CHARGES) D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Impôts différés sur la partie effective des changements de la juste valeur dans le cash-flow hedge	-	1.360
Impôts différés sur la réévaluation du passif au titre de prestations définies	48	414
Total	48	1.774



12. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AUTRES QUE GOODWILL

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Licences	Coûts de développement	Total
Coûts d'acquisition			
Solde au terme de l'exercice précédent	7.751	2.221	9.972
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	19	0	19
Acquisitions	428	2.619	3.047
Cessions	(127)	(380)	(507)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	441	(1)	440
Solde au terme de l'exercice	8.512	4.459	12.971
Amortissements et dépréciations			
Solde au terme de l'exercice précédent	(5.676)	(415)	(6.091)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(14)	0	(14)
Amortissements	(955)	0	(955)
Cessions	117	380	497
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	(429)	2	(427)
Solde au terme de l'exercice	(6.957)	(33)	(6.990)
Valeur nette comptable			
Au 1er janvier 2024	2.075	1.806	3.881
Au 31 décembre 2024	1.555	4.426	5.981

Les acquisitions de la période s'élèvent à 3.047 milliers d'euros (2023 : 2.605 milliers d'euros) et concernent principalement les investissements découlant de la mise en place d'un nouvel ERP pour les filiales du segment Construction & Rénovation.

Les amortissements sur les immobilisations incorporelles s'élèvent à (955) milliers d'euros au 31 décembre 2024 (2023 : (888) milliers d'euros).

Les immobilisations incorporelles répondant à la définition de la norme IAS 38 – Immobilisations incorporelles ne sont comptabilisées que dans la mesure où des avantages économiques futurs sont probables.

Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Licences	Coûts de développement	Total
Coûts d'acquisition			
Solde au terme de l'exercice précédent	7.457	415	7.872
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	76	0	76
Acquisitions	798	1.807	2.605
Cessions	(495)	0	(495)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	0	(1)	(1)
Solde au terme de l'exercice	7.751	2.221	9.972
Amortissements et dépréciations			
Solde au terme de l'exercice précédent	(5.110)	(415)	(5.525)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(54)	0	(54)
Amortissements	(888)	0	(888)
Cessions	291	0	291
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	0	0	0
Solde au terme de l'exercice	(5.676)	(415)	(6.091)
Valeur nette comptable			
Au 1er janvier 2023	2.347	0	2.347
Au 31 décembre 2023	2.075	1.806	3.881

13. GOODWILL

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Coûts d'acquisition		
Solde au terme de l'exercice précédent	29.916	29.745
Effets de périmètre	0	0
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	0	0
Autres variations	35	171
Solde au terme de l'exercice	29.951	29.916
Dépréciations		
Solde au terme de l'exercice précédent	(6.022)	(6.022)
Dépréciations de l'exercice	0	0
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	0	0
Effets de périmètre	0	0
Solde au terme de l'exercice	(6.022)	(6.022)
Valeur nette comptable au 31 décembre	23.929	23.894

Conformément à la norme IAS 36 – Dépréciations d'actifs, ces écarts d'acquisition ont fait l'objet de tests de dépréciation au 31 décembre 2024.

Les hypothèses suivantes ont été retenues dans les tests de dépréciation:

Activité	Valeur nette du goodwill		Paramètres du modèle appliqués aux projections de flux de trésorerie			Valeur brute du goodwill	Pertes de valeurs comptabilisées sur l'exercice
	2024	2023	Taux de croissance (valeur terminale)	Taux d'actualisation	Taux de sensibilité		
Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023					
VMA	14.991	14.956	0,50%	10,20%	5%	18.881	0
MOBIX	8.026	8.026	0,50%	10,20%	5%	10.159	0
BPC Group	911	911	0,50%	10,20%	5%	911	0
Total	23.929	23.894				29.951	0

Les flux de trésorerie utilisés dans les tests de dépréciation découlent des plan à trois ans présentés au conseil d'administration de CFE. Un taux de croissance de 0,5% a été appliqué dans la détermination de la valeur terminale. Le taux d'actualisation utilisé est de 10,2% (10,2% au 31 décembre 2023) et correspond au coût moyen pondéré du capital à long terme applicable au groupe CFE.

Les cash-flows futurs ont été estimés en prenant en compte les performances financières du passé de CFE, des hypothèses de performances futures ainsi que de l'incidence des risques et engagements environnementaux du changement climatique sur les activités de CFE. Lors de l'établissement de ces hypothèses, CFE n'a pas identifié d'actifs dont la durée d'utilité devait être réduite, ni d'impact matériel sur l'évolution de la rentabilité de ses activités sur base des informations connues à ce jour (note 2.C Informations complémentaires relatives à l'impact environnemental du groupe).

Une analyse de sensibilité a été réalisée en variant les flux de trésorerie et le taux d'actualisation de 5%. La valeur d'utilité des entités étant toujours plus élevée que leur valeur comptable y compris le goodwill, aucune dépréciation n'a été détectée.



14. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Terrains et constructions	Installations et équipements	Mobilier, agencements et matériel roulant	En construction	Total
Coûts d'acquisition					
Solde au terme de l'exercice précédent	80.050	85.662	69.003	1.891	236.606
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	29	15	43	0	87
Effets de périmètre	(7)	0	(4)	0	(11)
Acquisitions	4.277	4.104	15.704	0	24.085
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	2.246	59	(325)	(1.840)	140
Cessions	(2.777)	(7.977)	(9.642)	(10)	(20.406)
Solde au terme de l'exercice	83.818	81.863	74.779	41	240.501
Amortissements et dépréciations					
Solde au terme de l'exercice précédent	(26.410)	(70.876)	(44.233)	0	(141.519)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(14)	(11)	(22)	0	(47)
Effets de périmètre	0	0	0	0	0
Amortissements	(4.623)	(4.229)	(12.025)	(1)	(20.878)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	(778)	(17)	510	(1)	(286)
Cessions	2.242	7.289	8.722	(1)	18.252
Solde au terme de l'exercice	(29.583)	(67.844)	(47.048)	(3)	(144.478)
Valeur nette comptable					
Au 1er janvier 2024	53.640	14.786	24.770	1.891	95.087
Au 31 décembre 2024	54.235	14.019	27.731	38	96.023

Les actifs immobilisés se composent principalement des valeurs nettes comptables des sièges sociaux de plusieurs filiales belges du groupe, du parc de matériel et de véhicules.

Au 31 décembre 2024, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élevaient à 24.085 milliers d'euros. Celles-ci incluent principalement les équipements d'entreprises chez Mobix et la flotte de véhicules du groupe. Au 31 décembre 2023, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élevaient à 40.061 milliers d'euros et incluaient principalement les coûts de construction du nouveau siège Van Laere NV, les équipements d'entreprises chez Mobix, les travaux d'aménagements de Wood Hub et la valeur actualisée des loyers relatifs aux droits d'utilisation de ce dernier.

Les amortissements sur immobilisations corporelles s'élevaient à (20.878) milliers d'euros (2023 : (20.460) milliers d'euros).



Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Terrains et constructions	Installations et équipements	Mobilier, agencements et matériel roulant	En construction	Total
Coûts d'acquisition					
Solde au terme de l'exercice précédent	64.717	107.298	59.088	5.597	236.700
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	113	73	168	2	356
Effets de périmètre	0	(100)	(300)	0	(400)
Acquisitions	13.548	5.886	15.367	5.260	40.061
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	3.425	(8.437)	2.028	(8.916)	(11.900)
Cessions	(1.753)	(19.058)	(7.348)	(52)	(28.211)
Solde au terme de l'exercice	80.050	85.662	69.003	1.891	236.606
Amortissements et dépréciations					
Solde au terme de l'exercice précédent	(26.422)	(91.147)	(41.422)	0	(158.991)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(66)	(58)	(89)	0	(213)
Effets de périmètre	0	100	298	0	398
Amortissements	(4.956)	(5.233)	(10.271)	0	(20.460)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	3.819	7.663	422	0	11.904
Cessions	1.215	17.799	6.829	0	25.843
Solde au terme de l'exercice	(26.410)	(70.876)	(44.233)	0	(141.519)
Valeur nette comptable					
Au 1er janvier 2023	38.295	16.151	17.666	5.597	77.709
Au 31 décembre 2023	53.640	14.786	24.770	1.891	95.087

La valeur nette des immobilisations corporelles comptabilisées au titre du droit d'utilisation s'élève à 49.939 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre 47.828 milliers d'euros au 31 décembre 2023. Ces actifs concernent principalement la flotte de véhicules du groupe, les sièges sociaux et les équipements de certaines filiales.

L'évolution des immobilisations corporelles comptabilisées au titre du droit d'utilisation se présente dans le tableau de la page suivante.

Le groupe CFE dispose d'un nombre limité de contrats de location comportant des options de renouvellement et exerce un jugement important pour déterminer s'il est raisonnablement certain que ces options de prolongation et de résiliation seront exercées. Au 31 décembre 2024, le groupe ne dispose d'aucun contrat de location avec options de renouvellement raisonnablement certaines de ne pas être exercées ou options de résiliation raisonnablement certaines d'être exercées.



Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Terrains et constructions	Installations et équipements	Mobilier, agencements et matériel roulant	Total
Coûts d'acquisition				
Solde au terme de l'exercice précédent	32.359	7.133	34.764	74.256
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	27	0	26	53
Effets de périmètre	0	0	0	0
Acquisitions	2.223	1.017	13.349	16.589
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	(176)	(334)	237	(273)
Cessions	(887)	(969)	(7.252)	(9.108)
Solde au terme de l'exercice	33.546	6.847	41.124	81.517
Amortissements et dépréciations				
Solde au terme de l'exercice précédent	(6.325)	(4.522)	(15.581)	(26.428)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(13)	0	(10)	(23)
Effets de périmètre	0	0	0	0
Amortissements	(3.318)	(771)	(9.444)	(13.533)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	176	160	(13)	323
Cessions	836	703	6.544	8.083
Solde au terme de l'exercice	(8.644)	(4.430)	(18.504)	(31.578)
Valeur nette comptable				
Au 1er janvier 2024	26.034	2.611	19.183	47.828
Au 31 décembre 2024	24.902	2.417	22.620	49.939
Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)				
Coûts d'acquisition				
Solde au terme de l'exercice précédent	28.463	14.706	26.124	69.293
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	97	0	91	188
Effets de périmètre	0	0	0	0
Acquisitions	12.516	721	11.435	24.672
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	(3.751)	(6.559)	3.488	(6.822)
Cessions	(4.966)	(1.735)	(6.373)	(13.074)
Solde au terme de l'exercice	32.359	7.133	34.764	74.256
Amortissements et dépréciations				
Solde au terme de l'exercice précédent	(10.770)	(8.386)	(13.365)	(32.521)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(64)	0	(30)	(94)
Effets de périmètre	0	0	0	0
Amortissements	(3.925)	(1.478)	(7.500)	(12.903)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	3.635	3.607	(739)	6.503
Cessions	4.799	1.735	6.053	12.586
Solde au terme de l'exercice	(6.325)	(4.522)	(15.581)	(26.428)
Valeur nette comptable				
Au 1er janvier 2023	17.693	6.320	12.759	36.772
Au 31 décembre 2023	26.034	2.611	19.183	47.828

15. PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

Les intérêts dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence se détaillent comme suit :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Solde au terme de l'exercice précédent	185.365	110.865
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	3.581	10.766
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3.968	4.839
Augmentation/(Diminution) de capital	1.732	71.421
Dividendes	(17.447)	(16.115)
Modifications de périmètre	(76)	10.628
Autres variations	(741)	(7.039)
Solde au terme de l'exercice	176.382	185.365

Toutes les entités dans lesquelles le groupe CFE a une influence notable sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence dont principalement les participations dans Deep C Holding et Green Offshore reprises sous le segment investissements et holding, et dans les sociétés de projets détenus en co-contrôle du segment promotion immobilière, notamment la société JFK Real Estate. Au 31 décembre 2024, les fonds propres en quote-part CFE de Deep C Holding, Green Offshore et JFK Real Estate aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élevaient à 70.251 milliers d'euros (y compris les minoritaires), 19.976 milliers d'euros et 62.348 milliers d'euros, respectivement. Le groupe CFE ne dispose pas de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence cotées sur un marché public.

La part du groupe CFE dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élève à 3.968 milliers d'euros (contre 4.839 milliers d'euros en 2023) et est essentiellement issu des activités du segment promotion immobilière et des investissements dans des concessions portuaires au travers de Deep C Holding (6.367 milliers d'euros au 31 décembre 2024 en quote-part CFE) ainsi que dans les sociétés concessionnaires des parcs éoliens offshore tels que Rentel et SeaMade au travers de Green Offshore (4.054 milliers d'euros au 31 décembre 2024 en quote-part CFE).

Les dividendes distribués par les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élevaient à 17.447 milliers d'euros et proviennent de Green Offshore (8.175 milliers d'euros) et de certaines sociétés de projets du segment promotion immobilière (principalement Gravity : 6.321 milliers d'euros et MI : 2.560 milliers d'euros).

Les augmentations de capital dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence s'élevaient à 1.732 milliers d'euros et sont issues des activités du segment promotion immobilière (4.505 milliers d'euros) compensées par une diminution de capital de l'entité Hofkouter NV du segment Construction & Rénovation (3.444 milliers d'euros).

En 2024, Les modifications de périmètre étaient liées à la liquidation de la totalité des participations détenues dans Wood Garden SA, Immo Marial S.À R.L., La Réserve Promotion NV, PPP Betrieb Schulen Eupen SA et PPP Schulen Eupen SA.

La rubrique « Transferts d'une rubrique d'actifs à une autre » concerne essentiellement la reclassification des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dont la valeur est négative vers les rubriques « Autres actifs financiers non courants » et « Provisions non courantes » (nous référons respectivement aux notes 16 et 23).

Lorsque la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou d'une coentreprise est supérieure à sa participation dans celles-ci, le groupe CFE cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir. 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 cas échéant, la quote-part dans les pertes est présentée en premier lieu en déduction des actifs financiers vis-à-vis de l'entreprise associée. En l'absence d'actifs financiers ou lorsque les pertes sont supérieures aux actifs financiers, une provision est constituée parmi les provisions non courantes, le groupe estimant avoir une obligation de soutenir ces sociétés et leurs projets.

Les autres variations sont essentiellement dues à l'évolution des valeurs de marchés des instruments de couvertures de taux dans les sociétés concessionnaires des parcs éoliens offshore Rentel et SeaMade ainsi qu'à la variation des écarts de taux de



change lors de l'intégration des participations en devises (principalement Deep C holding).

RISQUE DE CREDIT

Le montant des prêts accordés aux sociétés de promotion immobilière consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont subordonnés aux autres dettes (principalement les crédits bancaires octroyés pour le financement des projets) s'élève à 47.007 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 36.720 milliers d'euros).

Le risque de crédit est effectué en premier lieu au niveau de la valeur de la société consolidée selon la méthode de la mise en équivalence. En complément, une évaluation concernant des dépréciations éventuelles des prêts est également effectuée. Nous considérons qu'il n'est pas nécessaire d'enregistrer des dépréciations des prêts tant qu'il n'y a pas d'indicateurs d'impairment au niveau de la société mise en équivalence.

INFORMATION FINANCIÈRE RELATIVE AUX PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

Les sociétés associées et partenariats les plus significatifs sont présentés à la note 33 en fonction de leur pourcentage d'intérêts dans le groupe CFE, le secteur d'activité dans lequel ils sont actifs et la zone géographique de leur siège social.

Les informations financières condensées par segments présentées ci-dessous sont issues à partir des comptes établis sur base du référentiel comptable IFRS des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les transactions inter-compagnies ne sont pas neutralisées. La réconciliation avec la contribution aux comptes consolidés est présentée subséquemment aux indicateurs financiers.

EXERCICE 2024

Décembre 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière		Multitechnique et Construction & Rénovation		Investissements & Holding		Total	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat								
Chiffre d'affaires	101.930	46.751	11.936	2.984	56.491	22.834	170.357	72.569
Amortissements	(20)	(10)	(12)	(3)	(2.576)	(1.288)	(2.608)	(1.301)
Produits et charges d'intérêts	(26.832)	(12.667)	32	8	(1.351)	(653)	(28.151)	(13.312)
Résultat - part du groupe	(15.765)	(8.188)	2.314	766	24.781	11.390	11.330	3.968
Bilan								
Actifs non courants	57.189	30.373	43	11	376.958	106.638	434.190	137.022
Actifs courants	885.269	468.416	15.675	4.217	339.474	129.225	1.240.418	601.858
Capitaux propres (*)	136.897	95.928	3.650	1.209	202.421	96.229	342.968	193.366
Passifs non courants	430.293	232.346	393	98	296.726	73.298	727.413	305.742
Passifs courants	375.268	170.516	11.674	2.921	217.284	66.336	604.226	239.773
Trésorerie et équivalents de trésorerie	26.010	11.726	9.873	2.745	75.166	32.907	111.048	47.378
Passifs financiers non courants	121.789	60.495	0	0	289.688	70.913	411.477	131.409
Passifs financiers courants	17.329	9.157	11.652	2.913	69.543	17.746	98.524	29.816
Endettement Financier Net	113.108	57.925	1.778	167	284.066	55.753	398.952	113.845

(*) inclus intérêts minoritaires (16.984 milliers d'euros)



L'information du segment Promotion Immobilière se détaille comme suit :

Décembre 2024 (milliers d'euros)	JFK-RE		Autres		Total Promotion Immobilière	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat						
Chiffre d'affaires	0	0	101.930	46.751	101.930	46.751
Amortissements	0	0	(20)	(10)	(20)	(10)
Produits et charges d'intérêts	(1.580)	(908)	(25.252)	(11.760)	(26.832)	(12.667)
Résultat - part du groupe	(2.557)	(1.469)	(13.208)	(6.719)	(15.765)	(8.188)
Bilan						
Actifs non courants	(11.864)	(6.816)	69.053	37.189	57.189	30.373
Actifs courants	360.860	207.314	524.408	261.102	885.269	468.416
Capitaux propres	108.525	62.348	28.372	33.581	136.897	95.928
Passifs non courants	240.000	137.880	190.293	94.466	430.293	232.346
Passifs courants	472	271	374.796	170.245	375.268	170.516
Trésorerie et équivalents de trésorerie	101	58	25.909	11.668	26.010	11.726
Passifs financiers non courants	0	0	121.789	60.495	121.789	60.495
Passifs financiers courants	0	0	17.329	9.157	17.329	9.157
Endettement Financier Net	(101)	(58)	113.210	57.983	113.108	57.925

Les actifs non courants et courants du segments promotion immobilière sont essentiellement composés des sociétés JFK Real Estate : 348.997 milliers d'euros (à 100%), Cavallia Sp. z o.o. : 61.970 milliers d'euros (à 100%), The Roots Office SàRL : 31.648 milliers d'euros (à 100%), BPI Chmielna Sp. z o.o. : 62.547 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Land SA : 26.908 milliers d'euros (à 100%), %, Debrouckère Development SA : 21.600 milliers d'euros (à 100%), Joma 2060 SA : 20.582 milliers d'euros (à 100%), Bavière Développement SA : 21.218 milliers d'euros (à 100%), Erasmus Gardens SA : 29.365 milliers d'euros (à 100%), MG Immo SRL : 24.176 milliers d'euros (à 100%), Arlon 53 SA : 22.383 milliers d'euros (à 100%), Goodways SA : 23.454 milliers d'euros (à 100%).

L'information du segment Investissements & Holding se détaille comme suit :

Décembre 2024 (milliers d'euros)	Deep C Holding		Green Offshore		Autres		Total Investissements & Holding	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat								
Chiffre d'affaires	42.238	21.119	0	0	14.253	1.715	56.491	22.834
Amortissements	(2.713)	(1.357)	137	69	0	0	(2.576)	(1.288)
Produits et charges d'intérêts	(1.281)	(640)	253	126	(323)	(139)	(1.351)	(653)
Résultat - part du groupe	12.734	6.367	8.108	4.054	3.939	969	24.781	11.390
Bilan								
Actifs non courants	107.739	53.869	38.485	19.243	230.734	33.526	376.958	106.638
Actifs courants	201.172	102.355	8.903	4.452	129.398	22.418	339.474	129.225
Capitaux propres (*)	140.502	70.251	39.952	19.976	21.967	6.002	202.421	96.229
Passifs non courants	91.718	45.859	2.242	1.121	202.766	26.318	296.726	73.298
Passifs courants	76.692	40.115	5.194	2.597	135.399	23.624	217.284	66.336
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54.068	27.034	4.420	2.210	16.678	3.663	75.166	32.907
Passifs financiers non courants	89.581	44.791	1.121	561	198.986	25.562	289.688	70.913
Passifs financiers courants	16.421	8.211	315	157	52.807	9.378	69.543	17.746
Endettement Financier Net	51.935	25.967	(2.984)	(1.492)	235.115	31.278	284.066	55.753

(*) inclus intérêts minoritaires (16.984 milliers d'euros)



Au 31 décembre 2024, les contributions de Deep C Holding et Green Offshore au résultat global consolidé après impôts s'élevaient à 7.001 milliers d'euros et 2.975 milliers d'euros, respectivement.

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024		2023	
	Deep C	Green Offshore	Deep C	Green Offshore
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6.367	4.054	4.363	9.903
Variation de juste valeur liées aux instruments financiers	(49)	(1.438)	(46)	(3.756)
Écarts de change résultant de la conversion	671	-	(3.357)	-
Impôts différés	12	360	12	939
Résultat global :	7.001	2.975	972	7.086

Les informations financières condensées par segments incluent les informations des coentreprises et des entreprises associées. Ces dernières concernent principalement la société Hofkouter NV reprise dans le segment Construction & Rénovation et Luwa SA, reprise dans le segment Investissements & Holding.

L'information des entités associées se détaille comme suit :

Décembre 2024 (milliers d'euros)	Hofkouter		Luwa		Autres		TOTAL	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat								
Chiffre d'affaires	0	0	14.216	1.706	0	0	14.216	1.706
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits et charges d'intérêts	0	0	(60)	(7)	(597)	(9)	(657)	(16)
Résultat - part du groupe	2.759	966	0	0	(677)	(14)	2.082	952
Bilan								
Actifs non courants	0	0	196.370	23.564	0	0	196.370	23.564
Actifs courants	2.844	996	49.666	5.960	19.362	1.152	71.872	8.107
Capitaux propres	2.823	988	12.794	1.535	(13.234)	(1.189)	2.383	1.334
Passifs non courants	0	0	177.937	21.352	0	0	177.937	21.352
Passifs courants	22	8	55.305	6.637	32.596	2.341	87.922	8.985
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.772	970	12.087	1.450	1.812	28	16.671	2.448
Passifs financiers non courants	0	0	177.937	21.352	0	0	177.937	21.352
Passifs financiers courants	0	0	14.787	1.774	0	0	14.787	1.774
Endettement Financier Net	(2.772)	(970)	180.637	21.676	(1.812)	(28)	176.053	20.679

INFORMATIONS COMPARATIVES – EXERCICE 2023

Décembre 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière		Multitechnique et Construction & Rénovation		Investissements & Holding		Total	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat								
Chiffre d'affaires	148.541	66.858	11.450	2.862	48.476	23.537	208.467	93.257
Résultat - part du groupe	3.788	480	(363)	(142)	39.433	16.768	42.858	17.106
Bilan								
Actifs non courants	63.937	32.383	12.271	3.922	188.001	87.197	264.209	123.502
Actifs courants	805.054	404.232	2.372	840	193.983	93.661	1.001.408	498.733
Capitaux propres	147.207	79.642	10.819	3.710	167.881	87.883	325.907	171.235
Passifs non courants	448.046	237.224	343	171	114.573	52.265	562.962	289.660
Passifs courants	273.737	119.750	3.481	881	99.529	40.710	376.748	161.341



Endettement Financier Net	222.749	111.145	(5.452)	(1.469)	113.353	46.043	330.650	155.719
----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------

L'information du segment Promotion Immobilière se détaille comme suit :

Décembre 2023 (milliers d'euros)	JFK-RE		Autres		Total Promotion Immobilière	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat						
Chiffre d'affaires	732	421	147.809	66.438	148.541	66.858
Résultat - part du groupe	(2.246)	(1.291)	6.035	1.770	3.788	480
Bilan						
Actifs non courants	0	0	63.937	32.383	63.937	32.383
Actifs courants	352.261	202.374	452.793	201.858	805.054	404.232
Capitaux propres	109.754	63.053	37.453	16.589	147.207	79.642
Passifs non courants	241.840	138.937	206.206	98.287	448.046	237.224
Passifs courants	667	383	273.070	119.367	273.737	119.750
Endettement Financier Net	1.564	898	221.185	110.247	222.749	111.145

Les actifs non courants et courants des segments promotion immobilière, multitechnique et construction & rénovation sont essentiellement composés des sociétés JFK Real Estate : 352.261 milliers d'euros (à 100%), Cavallia Sp. z o.o. : 39.046 milliers d'euros (à 100%), The Roots Office SàRL : 31.742 milliers d'euros (à 100%), BPI Chmielna Sp. z o.o. : 26.614 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Land SA : 26.025 milliers d'euros (à 100%), Bavière Développement SA : 25.412 milliers d'euros (à 100%), Erasmus Gardens SA : 25.050 milliers d'euros (à 100%), MG Immo SRL : 24.696 milliers d'euros (à 100%), Arlon 53 SA : 22.706 milliers d'euros (à 100%), Goodways SA : 21.550 milliers d'euros (à 100%).

L'information du segment Investissements & Holding se détaille comme suit :

Décembre 2023 (milliers d'euros)	Deep C Holding		Green Offshore		Autres		Total Investissements & Holding	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat								
Chiffre d'affaires	46.025	23.013	0	0	2.451	524	48.476	23.537
Résultat - part du groupe	9.640	4.820	19.669	9.835	10.124	2.113	39.433	16.768
Bilan								
Actifs non courants	115.070	57.535	50.253	25.127	22.677	4.535	188.000	87.197
Actifs courants	165.086	82.543	9.255	4.628	19.642	6.490	193.983	93.661
Capitaux propres	119.712	59.856	55.040	27.520	(6.871)	507	167.881	87.883
Passifs non courants	93.889	46.945	3.938	1.969	16.746	3.351	114.573	52.265
Passifs courants	66.555	33.278	530	265	32.444	7.167	99.529	40.710
Endettement Financier Net	85.055	42.528	(2.799)	(1.400)	31.097	4.915	113.353	46.043



Les informations financières condensées par segments incluent les informations des coentreprises et des entreprises associées. Ces dernières concernent principalement la société Hofkouter NV reprise dans le segment Construction & Rénovation et Luwa SA, reprise dans le segment Investissements & Holding.

L'information des entités associées se détaille comme suit :

Décembre 2023 (milliers d'euros)	Hofkouter		Luwa		Autres		TOTAL	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat								
Chiffre d'affaires	0	0	25.641	3.077	0	0	25.641	3.077
Résultat - part du groupe	(445)	(156)	1.160	139	(576)	(9)	139	(26)
Bilan								
				0				
Actifs non courants	8.546	2.991	208.922	25.071	0	0	217.468	28.062
Actifs courants	1.381	483	42.867	5.144	19.260	1.149	63.508	6.776
Capitaux propres	9.903	3.466	2.427	291	5.488	328	17.818	4.085
Passifs non courants	0	0	191.083	22.930	0	0	191.083	22.930
Passifs courants	24	8	58.279	6.993	13.772	821	72.075	7.823
Endettement Financier Net	(1.284)	(449)	193.914	23.270	(1.955)	(30)	190.675	22.790

La réconciliation entre la quote-part du groupe CFE dans les capitaux propres de ces sociétés et la valeur comptable des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence se résume comme suit :

Décembre 2024 (milliers d'euros, en quote-part CFE)	Promotion immobilière	Multitechnique et Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total
Actif net des associés avant les éléments de réconciliation	67.511	1.209	88.266	156.986
Exclusion des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	(16.984)	(16.984)
Eléments de réconciliation	(0)	0	7.963	7.963
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives	28.417	0	0	28.417
Valeur comptable de la participation de CFE	95.928	1.209	79.245	176.382

Décembre 2023 (milliers d'euros, en quote-part CFE)	Promotion immobilière	Multitechnique et Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total
Actif net des associés avant les éléments de réconciliation	79.642	3.710	87.883	171.235
Exclusion des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	(15.153)	(15.153)
Eléments de réconciliation	29	(0)	4.418	4.447
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives	24.833	3	0	24.836
Valeur comptable de la participation de CFE	104.504	3.713	77.148	185.365

Les éléments de réconciliation concernent essentiellement l'annulation des fonds propres négatifs des participations pour lesquelles CFE n'a pas d'engagements de soutien financier.

16. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les autres actifs financiers non courants s'élevaient à 120.248 milliers d'euros au 31 décembre 2024, en hausse par rapport à décembre 2023 (118.553 milliers d'euros), et comprennent exclusivement les prêts octroyés à des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

En 2024, l'augmentation du solde de ces créances financières non courantes s'explique principalement par :

- le prêt, pour un montant de 3.762 milliers d'euros, accordé par BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. pour le projet Wieslawa à Varsovie dont BPI avait cédé 50% de ses titres détenus en fin d'exercice pour diminuer sa participation de 100% à 50% et ainsi changer de méthode de consolidation en l'intégrant selon la méthode de la mise en équivalence ;
- l'octroi de prêts aux sociétés de projets du segment promotion immobilière qui concernent principalement Cavallia (2.824 milliers d'euros), Brouck'R (2.185 milliers d'euros), Move'Hub (1.392 milliers d'euros), Arlon 53 (1.478 milliers d'euros), Roots (2.317 milliers d'euros),
- l'octroi de prêts additionnels de 2.339 milliers d'euros à Green Stor; compensé par
- le remboursement partiel des prêts octroyés à Emely (2.876 milliers d'euros), Chmielna (7.709 milliers d'euros), Green Offshore (848 milliers d'euros) et LuWa SA (936 milliers d'euros).

En 2023, la diminution du solde de ces créances financières non courantes s'explique principalement par :

- le prêt, pour un montant de 9.677 milliers d'euros, accordé par BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. pour le projet Chmielna à Varsovie dont BPI avait cédé 50% de ses titres détenus en fin d'exercice pour diminuer sa participation de 100% à 50% et ainsi changer de méthode de consolidation en l'intégrant selon la méthode de la mise en équivalence ;
- l'octroi de prêts aux sociétés de projets du segment promotion immobilière qui concernent principalement Cavallia (1.899 milliers d'euros), Brouck'R (4.001 milliers d'euros), Move'Hub (1.511 milliers d'euros), Bavière Développement SA (1.126 milliers d'euros), Key West SA (804 milliers d'euros) et Immo Kirchberg, société détenant la participation dans JFK Real Estate et qui concerne le projet Kronos (1.840 milliers d'euros),
- l'octroi d'un prêt de 3.236 milliers d'euros à Luwa SPV ; compensé par
- le remboursement partiel des prêts octroyés à Arlon 53 (7.752 milliers d'euros), MG Immo (4.950 milliers d'euros), Deep C Holding (9.518 milliers d'euros) et PPP Schulen Eupen (1.641 milliers d'euros) et
- la reclassification à court terme d'un prêt vis-à-vis de Tulip Antwerpen pour un montant de 1.233 milliers d'euros, et
- la reclassification d'un montant de 24.237 milliers d'euros tel qu'expliqué à la note 2.b.

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023 ⁶
Solde au terme de l'exercice précédent	118.553	138.294
Effets de périmètre	3.762	9.677
Augmentations	24.375	20.042
Remboursements	(25.123)	(25.063)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	(1.829)	(25.470)
Réduction de valeur / reprises de réduction de valeur	66	(326)
Effets des variations de cours des monnaies étrangères	444	1.399
Solde au terme de l'exercice	120.248	118.553

Les lignes « Augmentations » et « Remboursements » incluent ;

- les octrois et remboursements relatifs aux financements des SPV du segment Promotion Immobilière qui sont inclus dans la rubrique « Remboursement/(Octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière » du tableau consolidé des flux de trésorerie.
- les octrois de financement relatifs aux autres segments (principalement le segment Investissement et Holding) reprises dans la rubrique « Octroi de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » du tableau consolidé des flux de trésorerie, et
- les remboursements de financement relatifs aux autres segments (principalement le segment Investissement et Holding) reprises dans la rubrique « Remboursement de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » du tableau consolidé des flux de trésorerie.

⁶ Tel qu'expliqué à la note 2.b, un montant de 24.237 milliers d'euros a été reclassé de la rubrique « Provisions non courantes » vers la rubrique « Autres actifs financiers non courants ». Ce montant a été inclus dans la rubrique « Transferts d'une rubrique à une autre » en 2023 et le solde d'ouverture (de l'exercice 2023) n'a pas été retraité.



Le montant des prêts accordés aux sociétés de promotion immobilière consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont subordonnés aux autres dettes (principalement les crédits bancaires octroyés pour le financement des projets) s'élève à 47.007 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 36.720 milliers d'euros).

Dans le cas où le projet développé dans la société de promotion immobilière est financé par un emprunt bancaire, il est à noter qu'il n'y a pas de recours sur le remboursement du principal du prêt. Cependant, deux clauses figurent en général dans les conventions de crédit qui peuvent être considérées comme des recours conditionnels sur les actionnaires :

- Clause de « costs overrun » : cela représente l'écart entre les coûts budgétés du projet tels qu'estimés au moment de l'octroi du crédit et les coûts réellement encourus. Le risque que CFE soit amené à devoir faire des injections complémentaires au titre de la clause « cost overrun » est limité du fait de l'application de prix forfaitaires dans les contrats de construction et par la marge de sécurité calculée au moment de l'analyse de faisabilité initiale du projet (contingencies).
- Clause de « cashflow deficiency ». Cette clause prévoit que les actionnaires s'engagent à financer les coûts de fonctionnement de la SPV et les intérêts et commissions du crédit bancaire dans la mesure où ceux-ci ne sont pas couverts par les tirages sur le crédit.

BPI estime que ces recours potentiels ne sont pas quantifiables. Par conséquent, la valeur comptable des créances de BPI vis-à-vis des sociétés de promotion immobilière consolidées selon la méthode de la mise en équivalence représente l'estimation de l'exposition maximale de BPI vis-à-vis des obligations financières de ces sociétés.

Concernant le risque de crédit ; la revue régulière des analyses de rentabilité des projets permet de s'assurer que les cash-flows futurs des projets permettront de recouvrir les investissements et prêts faits dans ces sociétés immobilières.

17. CONTRATS DE CONSTRUCTION

Le groupe CFE exécute une grande diversité de projets en termes de nature et étendue de travaux, de clients, types de contrats, conditions de paiements et localisations géographiques. La plupart des projets prévoient le paiement d'avances en début de projet ainsi que des paiements échelonnés après l'approbation par le client de décomptes par étapes.

En conformité avec la norme IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, les actifs et passifs associés aux contrats de construction sont relatifs aux travaux en cours d'exécution par le Groupe. Les travaux en cours reflètent les produits sous déduction des facturations intermédiaires, avances reçues et des éventuelles provisions pour pertes à terminaison. Le montant net dû par les clients ou dû aux clients est déterminé contrat par contrat par différence entre ces deux postes.

Tels que décrits aux paragraphes (K) et (T) de la section relative aux principes comptables significatifs, les coûts et produits des contrats de construction sont comptabilisés respectivement en charge et en produit en fonction du degré d'avancement de l'activité du contrat à la date de clôture (méthode du pourcentage d'avancement). Le degré d'avancement de l'activité est calculé suivant la méthode du « cost to cost ». Une perte attendue sur le contrat de construction est immédiatement comptabilisée en charge.

Un actif sur contrat est le droit de l'entité d'obtenir une contrepartie en échange du transfert de biens ou services qu'elle a fournis à un client, lorsque ce droit dépend d'autre chose que de l'écoulement du temps (par exemple de la performance future de l'entité). Si l'entité fournit des biens ou services à un client avant que ce dernier ne paie la contrepartie ou que cette contrepartie ne soit due, un actif sur contrat est reconnu pour la contrepartie conditionnelle acquise.

Les passifs associés aux contrats de construction reflètent l'excédent des facturations intermédiaires sur les coûts encourus et les profits et pertes comptabilisés. Ceux-ci comprennent les provisions pour pertes à terminaison qui s'élèvent à 19.908 milliers d'euros (31 décembre 2023: 17.636 milliers d'euros), les avances reçues qui s'élèvent à 7.485 milliers d'euros (31 décembre 2023: 10.799 milliers d'euros) ainsi que les produits à reporter et charges à imputer relatifs aux chantiers en cours tels que repris sous le poste « Contrats de construction - passifs » qui s'élèvent à 181.451 milliers d'euros (31 décembre 2023: 173.183 milliers d'euros). Les avances sont les montants reçus par le Groupe avant que les travaux correspondants n'aient été effectués.

(en milliers d'euros)	31 Décembre 2023	Variations liées à l'activité	Autres variations	31 Décembre 2024
Contrats de construction - actifs	68.411	(5.908)	193	62.696
Contrats de construction - passifs	(201.618)	(6.553)	(673)	(208.844)
Travaux en cours	(133.207)	(12.461)	(480)	(146.148)

(en milliers d'euros)	31 Décembre 2022	Variations liées à l'activité	Autres variations	31 Décembre 2023
Contrats de construction - actifs	100.714	(32.538)	235	68.411
Contrats de construction - passifs	(193.480)	(21.185)	13.047	(201.618)
Travaux en cours	(92.766)	(53.723)	13.282	(133.207)

Les variations liées à l'activité sont relatives à l'évolution de l'avancement des projets, aux changements dans les estimations du prix des contrat et aux amendements aux contrats.

L'augmentation des contrats de construction nets au cours de l'exercice 2024 est principalement attribuable au segment Construction & Rénovation et Multitechnique.

Étant donné le nombre élevés et la diversité de projets (en termes de nature, de clients, de termes de paiements...), une description détaillée de l'évolution des contrats de construction actifs et passifs par rapport à l'exercice précédent n'est pas jugée pertinente.

En 2024, la rubrique « Autres variations » concerne les écarts de change ((480) milliers d'euros).

Les obligations résiduelles de performance, à savoir le chiffre d'affaires à réaliser, dans les années suivantes pour les projets en cours d'exécution au 31 décembre 2024 s'élèvent à 1.641 millions d'euros (2023 : 1.104 millions d'euros), dont 733 millions d'euros devraient être exécutés en 2025 (au 31 décembre 2023 : 457 millions d'euros devaient être exécutés en 2024).



18. STOCKS

Au 31 décembre 2024, les stocks, qui sont composés essentiellement des projets immobiliers développés par BPI Real Estate Belgium SA et ses filiales consolidées suivant la méthode globale, s'élevaient à 141.374 milliers d'euros (2023 : 161.844 milliers d'euros) et se détaillent comme suit :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2023	Variations liées à l'activité	Dotations et reprises de réductions de valeur	Autres variations	2024
Matières premières et auxiliaires	11.115	(330)	0	9	10.794
Réductions de valeur sur stock de matières premières et auxiliaires	(31)	0	(38)	0	(69)
Produits finis et immeubles destinés à la vente	152.614	(15.078)	0	(4.990)	132.546
Réductions de valeur sur stocks de produits finis et immeubles destinés à la vente	(1.854)	0	(178)	135	(1.897)
Stocks	161.844	(15.408)	(216)	(4.846)	141.374

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	Variations liées à l'activité	Dotations et reprises de réductions de valeur	Autres variations	2023
Matières premières et auxiliaires	9.859	1.227	0	29	11.115
Réductions de valeur sur stock de matières premières et auxiliaires	(33)	0	(5)	7	(31)
Produits finis et immeubles destinés à la vente	160.113	11.396	0	(18.895)	152.614
Réductions de valeur sur stocks de produits finis et immeubles destinés à la vente	(1.472)	0	(382)	0	(1.854)
Stocks	168.467	12.623	(387)	(18.859)	161.844

Les autres variations (-4.846 milliers d'euros) comprennent les variations de change (1.375 milliers d'euros) ainsi que l'effet du changement de méthode de consolidation de BPI Wieslawa (6.336 milliers d'euros), d'intégration globale à mise en équivalence, suite à la cession de 50% des titres.

Les variations liées à l'activité (15.408 milliers d'euros) s'expliquent principalement par :

- La livraison des projets Bernardowo situé dans la région de Gdansk, Panoramika à Poznan (1^e phase), et Czysa à Wrocław; compensée,
- par l'acquisition de deux parcelles additionnelles sur le site de Pourpelt à Bertange et la construction du projet résidentiel Piano Forte.

La ventilation des stocks par stade de développement du segment Promotion Immobilière se détaille comme suit :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Construits non vendus	41.830	24.374
En-cours	38.557	81.024
A l'étude	46.153	39.886
Stocks Segment Promotion Immobilière	126.541	145.285

19. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Dépôts en banque à court terme	38.247	27.215
Comptes courants bancaires et caisse	135.263	126.877
Trésorerie et équivalents de trésorerie	173.510	154.092



La trésorerie comprend 82,9 millions d'euros disponibles chez CFE SA. Le solde de la trésorerie se ventile entre les sociétés momentanées et les entités étrangères non intégrées dans le cash pooling.

Les dépôts en banque à court terme concernent des placements auprès des institutions financières avec une durée de quelques jours jusqu'à quelques mois. Ces placements font l'objet d'une rémunération variable qui est principalement liée aux taux Euribor ou Ester avec un floor à 0%.

20. SUBSIDES

Le groupe CFE n'a reçu aucun subside en capital en 2024.

21. INFORMATIONS RELATIVES AU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS

Au cours du second semestre 2022, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Nominations et de Rémunérations, a approuvé un premier plan d'options sur actions en vue d'impliquer certains 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. 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.

Au cours de l'exercice 2022, 200.000 options avaient été octroyées à deux bénéficiaires, membres du Comité Exécutif, qui les avaient acceptées dans leur intégralité.

En décembre 2024, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Nominations et de Rémunérations, a approuvé un deuxième 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. Les options ont une durée de vie de 5 ans. Les options sont annulées dans le cas où il est mis fin à la relation contractuelle avant la date d'acquisition des droits.

Au cours de l'exercice 2024, 488.000 options ont été octroyées à sept bénéficiaires, membres du Comité Exécutif, qui les ont acceptées dans leur intégralité.

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 pondéré (en euros)	
2022	200.000	0	0	200.000	0	10,31	01/01/2026 – 16/10/2029
2023	0	0	0	200.000	0	10,31	01/01/2026 – 16/10/2029
2024	488.000	0	0	688.000	0	7,21	01/01/2026 – 26/12/2029

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

	Nombre d'années
Décembre 2022	6,8
Décembre 2023	5,7
Décembre 2024	4,9



La valeur des options, calculée sur base de leur valeur lors de l'octroi, est 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
2024	5,77	0	10,25%	35,79%	2,24%	5,0	0,739	361

La valeur totale des options octroyées en 2022 s'élevait à 481 milliers d'euros au 31 décembre 2024. Celle-ci est 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 31 décembre 2024, une charge de 160 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.

La valeur totale des options octroyées en 2024 s'élève à 361 milliers d'euros. Etant donné que celles-ci ont été octroyées le 27 décembre 2024, la charge relative à l'exercice 2024 est insignifiante et n'a pas été comptabilisée.

ACTIONS PROPRES

CFE n'a acquis aucune nouvelles actions propres au cours de l'exercice 2024.

En fin d'exercice 2024, le nombre d'actions propres détenues s'élève à 512.557, à un prix moyen de 8,91 euros par action.

Exercice	Solde en début d'exercice	Au cours de l'exercice		Solde en fin d'exercice
		Achats	Ventes	
2022	0	1.241.650	849.492	392.158
2023	392.158	120.399	0	512.557
2024	512.557	0	0	512.557

22. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le groupe CFE participe à des plans de pension et de prépension dans plusieurs pays dans lesquels il exerce ses activités. Ces avantages sont comptabilisés conformément à l'IAS 19 et sont considérés comme "post-employment" et "long-term benefit plans".

Au 31 décembre 2024, la dette nette des obligations du groupe CFE pour les avantages "post employment" pour pensions et prépensions s'élevait à 8.096 milliers d'euros (2023 : 9.198 milliers d'euros). Ces montants sont repris dans la rubrique "Engagements de retraites et avantages du personnel". Cette rubrique reprend également des provisions pour d'autres avantages du personnel à concurrence de 67 milliers d'euros (2023 : 203 milliers d'euros).

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PLANS D'AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI DU GROUPE CFE

Les plans d'avantages postérieurs à l'emploi sont classés en plans à cotisations définies et plans à prestations définies.

Plans à cotisations définies

Les plans de retraite à cotisations définies sont des plans pour lesquels la société paie des cotisations déterminées à une entité ou un fonds séparé, en accord avec les dispositions du plan. Lorsque les cotisations ont été payées, il n'y a pas d'obligation supplémentaire pour la société.

Plans à prestations définies

Tous les plans qui ne sont pas à cotisations définies sont présumés être à prestations définies. Ces plans sont, soit financés à l'extérieur par des fonds de pension ou des compagnies d'assurances ("plans financés"), soit financés au sein du groupe CFE ("plans non financés"). Pour les plans principaux, une évaluation actuarielle est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

Les plans d'avantages postérieurs à l'emploi auxquels participe le groupe CFE procurent à son personnel des avantages lors de la retraite ainsi qu'en cas de décès. Tous les plans sont financés à l'extérieur par le biais d'une compagnie d'assurances, non liés au groupe CFE. Les engagements au titre des prestations définies sont exclusivement en Belgique.

Les plans d'avantages postérieurs à l'emploi belges sont investis en "branche 21", ce qui implique que l'assureur garantit un taux d'intérêt minimum sur les cotisations versées.

Tous les plans sont conformes au cadre réglementaire local et aux exigences de financement minimal.

La majorité des plans d'avantages postérieurs à l'emploi du groupe CFE sont du type « à prestations définies ».

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PLANS À PRESTATIONS DÉFINIES

Plans de pension belges de type « branche 21 »

Certains membres du personnel bénéficient d'un régime à cotisations définies financé par une compagnie d'assurances en "branche 21".

La législation belge requiert que l'employeur garantisse pour les plans à cotisations définies assurés un intérêt minimum de 3,25% sur ses propres contributions aux plans et de 3,75% sur les contributions des bénéficiaires avant le 1^{er} janvier 2016, et un intérêt minimum égal à une proportion (actuellement 85%) de la moyenne des 24 derniers mois des taux OLO à 10 ans. Le taux est de minimum 1,75% et de maximum 3,75%. Jusqu'ici, le taux minimum de 1,75% a toujours été d'application, mais ce taux est susceptible de varier dans le futur. Suite au changement de législation intervenu fin 2015, ces régimes de retraite ont été comptabilisés en tant que plans à prestations définies.

Les ouvriers du secteur de la construction bénéficient du régime de retraite à cotisations définies financé par le fonds de pension multi-employeurs « fbz-fse Constructiv ». Ce régime de retraite est également soumis à la législation belge précitée relative au rendement minimum garanti.



Information quant aux risques liés aux plans à prestations définies

Les régimes à prestations définies exposent généralement l'employeur aux risques actuariels tels que le risque de variation de taux d'intérêt, le risque lié à l'évolution des salaires et le risque lié à l'évolution du taux d'inflation. L'impact potentiel de l'évolution de ces risques a été illustré par une analyse de sensibilité qui est détaillée ci-dessous.

Le risque lié à l'étalement dans le temps des prestations est limité dans la mesure où la majorité des plans prévoit le paiement d'un capital. L'option d'un versement d'annuités a néanmoins été prévue. Dans ce cas, le versement des annuités est pris en charge par un contrat d'assurances convertissant le capital en annuité. Le risque de décès en service est entièrement assuré auprès d'une compagnie d'assurances. Le risque d'insolvabilité des compagnies d'assurances est pris en compte dans le calcul de la valeur des actifs.

Information quant à la gouvernance des plans à prestations définies

L'administration et la gouvernance des régimes assurés sont confiées à la compagnie d'assurances. CFE s'assure, par ailleurs, du respect par la compagnie d'assurances des législations relatives aux retraites.

Information quant aux actifs des plans à prestations définies

Les actifs des régimes investis auprès d'une compagnie d'assurances ne sont pas soumis aux fluctuations d'un marché actif car il s'agit de contrats d'assurance en « branche 21 » (avec garantie de taux d'intérêt). Il s'agit principalement d'instruments de dette tels que des obligations d'État et d'Entreprises ainsi que de biens immobiliers. Les actifs des plans n'incluent pas d'instruments financiers propres au groupe CFE, ni un quelconque immeuble utilisé par le groupe CFE.

La juste valeur des contrats d'assurances correspond à la valeur actualisée des cotisations versées compte tenu du rendement convenu contractuellement avec la compagnie d'assurances (Belgique).

ÉLÉMENTS DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Engagements provisionnés pour régimes à prestations définies et prépension	(8.096)	(9.198)
Droits accumulés financés partiellement ou à l'entière	(59.407)	(59.270)
Juste valeur des actifs des régimes	51.312	50.072
Engagements provisionnés au bilan	(8.096)	(9.198)
Obligations	(8.096)	(9.198)
Actifs	0	0

VARIATIONS DES ENGAGEMENTS PROVISIONNÉS AU BILAN AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Solde au 1er janvier	(9.198)	(8.372)
Charges prises en résultat	(3.550)	(3.490)
Charges comptabilisées en autres éléments du résultat global	(31)	(2.400)
Contributions aux actifs des régimes	4.428	4.927
Autres mouvements	255	137
Transferts vers les passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente	0	0
Solde au 31 décembre	(8.096)	(9.198)

CHARGES COMPTABILISÉES EN RÉSULTAT AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Charges comptabilisées en résultat	(3.550)	(3.490)
Coûts des services rendus	(3.360)	(3.167)
Effet de l'actualisation	(1.827)	(1.929)
Rendement sur les actifs des régimes (-)	1.612	1.713
Coûts des services passés non reconnus	25	(107)

CHARGES COMPTABILISÉES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Charges comptabilisées en autres éléments du résultat global	(31)	(2.400)
Ecart actuariels	810	(2.765)
Rendement des actifs des régimes (à l'exclusion des montants pris en résultat)	(841)	365
Effet de change	0	0

MOUVEMENTS DES ENGAGEMENTS PROVISIONNÉS AU BILAN AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Solde au 1er janvier	(59.270)	(54.962)
Coûts des services rendus	(3.360)	(3.167)
Effet de l'actualisation	(1.827)	(1.929)
Contributions aux actifs des régimes	(571)	(581)
Prestations versées aux bénéficiaires	4.300	3.589
Réévaluations des passifs (actifs)	834	(2.872)
<i>Ecart actuariels découlant de changements dans les hypothèses démographiques</i>	0	0
<i>Ecart actuariels découlant de changements dans les hypothèses financières</i>	1.571	(2.491)
<i>Ecart actuariels découlant d'ajustements liés à l'expérience</i>	(737)	(381)
Coûts des services passés non reconnus	0	0
Autres mouvements	487	652
Solde au 31 décembre	(59.407)	(59.270)

MOUVEMENTS DES ACTIFS DE COUVERTURE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Solde au 1er janvier	50.072	46.590
Rendement des actifs des régimes (à l'exclusion des montants pris en résultat)	(841)	365
Rendement sur les actifs des régimes	1.614	1.713
Contributions aux actifs des régimes	5.254	5.641
Prestations versées aux bénéficiaires	(4.300)	(3.589)
Autres mouvements	(487)	(648)
Solde au 31 décembre	51.312	50.072



PRINCIPALES HYPOTHÈSES ACTUARIELLES À LA DATE DE CLÔTURE (EXPRIMÉES EN MOYENNES PONDÉRÉES)

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Taux d'actualisation au 31 décembre	3,35%	3,15%
Taux prévu des augmentations salariales	3,10%	3,20%
Taux d'inflation	2,10%	2,20%
Tables de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Compte tenu du contexte macroéconomique actuel qui a conduit à une diminution des taux d'intérêts, les taux prévalant sur les marchés financiers ont conduit le groupe CFE à appliquer un taux d'actualisation de 3,35% (contre 3,15% au 31 décembre 2023) dans la détermination de ses engagements à provisionner au bilan au titre des régimes à prestations définies et prépension au 31 décembre 2024 (maturité de 10,5 années).

AUTRES CARACTÉRISTIQUES DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Duration (en années)	10,50	11,00
Rendement moyen réel des actifs des régimes	1,54%	4,40%
Cotisations prévues de verser aux régimes au cours de l'exercice prochain (en milliers d'euros)	4.136	4.090

ANALYSE DE SENSIBILITÉ (INCIDENCE SUR LE MONTANT DES ENGAGEMENTS)

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Taux d'actualisation		
Augmentation de 25 BP	-2,47%	-2,52%
Diminution de 25 BP	2,57%	2,64%
Taux de croissance des salaires		
Augmentation de 25 BP	1,72%	1,79%
Diminution de 25 BP	-1,64%	-1,70%
Taux d'inflation		
Augmentation de 25 BP	1,12%	1,15%
Diminution de 25 BP	0,30%	0,35%

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

Au 31 décembre 2024, ces provisions s'élevaient à 36.089 milliers d'euros, soit une augmentation de 3.008 milliers d'euros par rapport à fin 2023 (33.081 milliers d'euros).

(milliers d'euros)	Service après-vente	Provisions pour participations comptabilisées selon la méthode de la mise équivalence négatives	Autres risques	Total
Solde au terme de l'exercice précédent⁷	15.713	598	16.770	33.081
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	32	0	64	96
Transferts d'une rubrique à une autre	0	1.924	(849)	1.075
Provisions constituées	1.869	0	4.440	6.309
Provisions utilisées	(2.172)	0	(2.300)	(4.472)
Solde au terme de l'exercice	15.442	2.522	18.125	36.089
dont courant :	1.545	0	15.099	16.644
non-courant :	13.897	2.522	3.026	19.445

La provision pour service après-vente augmente de 271 milliers d'euros et s'élève à 15.442 milliers d'euros au 31 décembre 2024. L'évolution sur l'exercice 2024 s'explique principalement par les constitutions et/ou utilisations de provisions comptabilisées dans le cadre des garanties décennales.

Lorsque la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou d'une coentreprise est supérieure à sa participation dans celles-ci, le groupe CFE cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir. 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 cas échéant, la quote-part dans les pertes est présentée en premier lieu en déduction des actifs financiers vis-à-vis de l'entreprise associée. En l'absence d'actifs financiers ou lorsque les pertes sont supérieures aux actifs financiers, une provision est constituée 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 1.355 milliers d'euros et s'élevaient à 18.125 milliers d'euros au 31 décembre 2024. Les provisions pour autres risques courants (15.099 milliers d'euros) comprennent principalement les provisions pour litiges courants (9.779 milliers d'euros) ainsi que les provisions pour autres risques courants (4.304 milliers d'euros). Pour ces derniers, étant donné que les négociations avec les clients sont en cours, nous ne pouvons pas donner plus d'information 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.

⁷ Les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives, présentées précédemment sous la rubrique « Provisions non courantes » dans leur intégralité, sont à partir de l'exercice 2024 présentées en premier lieu en déduction des éventuels actifs financiers non courants liés à ces participations et pour le solde sous la rubrique « Provisions non courantes ». A ce titre, un montant de 24.237 milliers d'euros a été reclassé de la rubrique « Provisions pour participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives » vers la rubrique « Autres actifs financiers non courants ».



24. 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.

Les autorités judiciaires belges mènent actuellement une enquête sur des faits présumés délictueux concernant la construction du Grand Hôtel de N'Djamena au Tchad. Pour rappel, ce contrat qui remonte à 2011 s'est soldé par une perte de plus de 50 millions d'euros pour CFE, du fait du non-paiement d'une partie de ses créances. Les travaux avaient été exécutés par CFE Tchad, filiale du Groupe jusqu'à sa cession en 2021.

Dans le cadre de cette enquête, une perquisition a eu lieu au siège de CFE le 4 septembre 2024. Par ailleurs, plusieurs membres du management et du conseil d'administration ainsi que d'anciens collaborateurs du groupe CFE ont été auditionnés. A la date du présent rapport, CFE n'a toutefois pas encore eu accès au dossier d'instruction et aucune inculpation n'a été notifiée à l'encontre de CFE ou de ses dirigeants et/ou administrateurs actuels ni, à sa connaissance, à l'encontre d'anciens collaborateurs du groupe CFE.

CFE collabore pleinement à l'enquête en cours.

Dans les circonstances actuelles et à la lumière de ce qui précède, CFE n'est pas en mesure d'estimer de manière fiable les conséquences financières de la procédure en cours. Dès lors, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2024, conformément aux prescrits de l'IAS 37.

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 ».

25. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(milliers d'euros)	2024			2023		
	Non-courant	Courant	Total	Non-courant	Courant	Total
Emprunts bancaires et autres dettes financières	72.306	14.040	86.346	42.519	37.679	80.198
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0	0
Tirages sur lignes de crédit	75.000	2.985	77.985	112.492	0	112.492
Dettes de location	37.523	11.356	48.879	35.954	10.465	46.419
Total de l'endettement financier long terme	184.829	28.381	213.210	190.965	48.144	239.109
Dettes financières à court terme	0	1.995	1.995	0	8.250	8.250
Equivalents de trésorerie	0	(38.247)	(38.247)	0	(27.215)	(27.215)
Trésorerie	0	(135.264)	(135.264)	0	(126.877)	(126.877)
Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités)	0	(171.516)	(171.516)	0	(145.842)	(145.842)
Total de l'endettement financier net	184.829	(143.135)	41.694	190.965	(97.698)	93.267
Instruments dérivés de couverture de taux	526	(77)	449	(211)	0	(211)

Les emprunts bancaires et autres dettes financières (86.346 milliers d'euros) concernent essentiellement les emprunts bancaires à moyen terme du segment Promotion Immobilière et alloués au financement de certains projets, les billets de trésorerie émis par BPI Real Estate Belgium SA et CFE SA ainsi que le financement des sièges de Van Laere NV et VMA NV.

Les dettes de location (48.879 milliers d'euros) 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 1.995 milliers d'euros à fin décembre 2024 et concernent les billets de trésorerie à moins d'un an émis par BPI Real Estate Belgium SA.

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Echéant dans l'année	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 3 ans	Entre 3 et 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Plus de 10 ans	Total
Emprunts bancaires et autres dettes financières	19.104	11.400	37.871	18.484	6.210	3.769	96.838
Tirages sur lignes de crédit	3.192	10.115	65.697	0	0	0	79.004
Dettes de location	13.337	11.194	8.926	11.634	11.603	0	56.694
Total de l'endettement financier long terme	35.632	32.709	112.494	30.118	17.813	3.769	232.536
Dettes financières à court terme	1.995	0	0	0	0	0	1.995
Equivalents de trésorerie	(38.247)	0	0	0	0	0	(38.247)
Trésorerie	(135.264)	0	0	0	0	0	(135.264)
Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités)	(171.516)	0	0	0	0	0	(171.516)
Total de l'endettement financier net	(135.884)	32.709	112.494	30.118	17.813	3.769	61.020



Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Echéant dans l'année	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 3 ans	Entre 3 et 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Plus de 10 ans	Total
Emprunts bancaires et autres dettes financières	38.639	13.853	18.197	2.797	6.858	5.305	85.648
Tirages sur lignes de crédit	0	20.479	17.708	75.930	0	0	114.117
Dettes de location	11.845	9.421	7.662	11.750	11.132	2.302	54.112
Total de l'endettement financier long terme	50.484	43.752	43.566	90.477	17.991	7.607	253.877
Dettes financières à court terme	8.250	0	0	0	0	0	8.250
Equivalents de trésorerie	(27.215)	0	0	0	0	0	(27.215)
Trésorerie	(126.877)	0	0	0	0	0	(126.877)
Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités)	(145.842)	0	0	0	0	0	(145.842)
Total de l'endettement financier net	(95.358)	43.752	43.566	90.477	17.991	7.607	108.035

FLUX DE TRÉSORERIE RELATIFS AUX DETTES FINANCIÈRES

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	2023	Flux de trésorerie	Mouvements non-cash		Total mouvements non-cash	2024
			Transferts	Autres variations		
Dettes financières - Non courantes						
Autres dettes financières non courantes	190.965	(7.706)	(6.856)	8.425	1.570	184.829
Dettes financières - Courantes						
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0	0
Autres dettes financières courantes	56.394	(39.930)	6.856	7.055	13.912	30.376
Total	247.359	(47.636)	0	15.480	15.482	215.205

Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	2022	Flux de trésorerie	Mouvements non-cash		Total mouvements non-cash	2023
			Transferts	Autres variations		
Dettes financières - Non courantes						
Autres dettes financières non courantes	154.048	55.508	(36.213)	17.622	(18.591)	190.965
Dettes financières - Courantes						
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0	0
Autres dettes financières courantes	21.994	(7.177)	36.213	5.364	41.577	56.394
Total	176.042	48.331	0	22.986	22.986	247.359

Au 31 décembre 2024, les dettes financières du groupe CFE s'élèvent à 215.205 milliers d'euros, soit une diminution de 32.154 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2023. Cette dernière s'explique principalement par l'amélioration du fonds de roulement.

Les flux de trésorerie incluent principalement la diminution des montants tirés sur les lignes de crédits ((34.515) milliers d'euros), le remboursement de billets de trésorerie par BPI Real Estate Belgium SA ((6.250) milliers d'euros), l'octroi de nouveaux emprunts bancaires alloués aux financements de projets de Promotion Immobilière (12.574 milliers d'euros), le refinancement des billets de trésorerie de CFE SA (35 millions d'euros remboursés et 30 millions d'euros octroyés) et les remboursements en capital des dettes de locations ((12.830) milliers d'euros).

Au cours de l'exercice, les intérêts payés au titre des contrats de locations se sont élevés à (1,8) millions d'euros (2023 : (1,0) million d'euros⁸).

LIGNES DE CRÉDIT ET PRÊTS À TERME BANCAIRES

CFE SA dispose au 31 décembre 2024 de lignes de crédit bancaire à long terme confirmées de 190 millions d'euros (31 décembre 2023 : 170 millions d'euros), utilisées à hauteur de 75 millions d'euros au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 90 millions d'euros). Pour certaines d'entre elles, des critères de durabilité et de sécurité dont le (non) respect ont un effet sur la marge appliquée par la banque ont été inclus. CFE SA a également la possibilité d'émettre des billets de trésorerie à hauteur de 50

⁸ Le montant au 31 décembre 2023 ((1,0) million d'euros) a été retraité.



millions d'euros. Cette source de financement est utilisée à hauteur de 30 millions d'euros au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 35 millions d'euros). Afin de limiter le risque de hausse des taux d'intérêts, CFE SA a mis en place des contrats de couverture de taux pour un montant notionnel de 80 millions d'euros au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 70 millions d'euros) ; la juste valeur de ces instruments dérivés s'élève à (175) milliers d'euros au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : (336) milliers d'euros).

Au 31 décembre 2024, BPI Real Estate Belgium SA et sa filiale BPI Real Estate Luxembourg SA disposent ensemble de lignes de crédit bancaire à long terme confirmées de 60 millions d'euros (31 décembre 2023 : 60 millions d'euros), qui sont utilisées à hauteur de 3 millions d'euros au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 22,5 millions d'euros). 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 31 décembre 2024 à hauteur de 10,25 millions d'euros (31 décembre 2023 : 16,5 millions d'euros). Afin de limiter le risque de hausse des taux d'intérêts, BPI Real Estate Belgium SA a mis en place des contrats de couverture de taux pour un montant notionnel de 32,4 millions d'euros (31 décembre 2023 : 32,4 millions d'euros) ; la juste valeur de ces instruments dérivés s'élève à (272) milliers d'euros (31 décembre 2023 : 125 milliers d'euros).

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.

Les covenants existants relatifs aux états financiers consolidés du groupe CFE, aux comptes statutaires de CFE SA ainsi que ceux relatifs aux comptes consolidés de BPI stand-alone sont intégralement respectés au 31 décembre 2024.

Nom du ratio	Formule	Condition requise	Décembre 2024
CFE SA, comptes consolidés IFRS			
Ratio de solvabilité	Endettement financier net / (Capitaux propres - immobilisations incorporelles - goodwill)	<1,65	0,19
Endettement financier net à long terme	Endettement financier non courant / Immobilisations corporelles	<1	0,78
Couverture de l'endettement financier par le cashflow	Cash-flow d'exploitation + endettement financier net courant > 0	>0	181,6 M€
CFE SA, comptes statutaires, normes comptables belges			
Capitaux propres	Capitaux propres	>125 M€	139 M€
BPI Real Estate Belgium SA, comptes consolidés IFRS – Stand Alone			
Capitaux propres minimum	Capitaux propres groupe + Dettes subordonnées	>70 M€	200,3 M€
Ratio de solvabilité	Endettement financier net / (Capitaux propres + dettes subordonnées)	<1,65	0,47

26. INFORMATIONS RELATIVES À LA GESTION DES RISQUES FINANCIERS

GESTION DU CAPITAL

Fin 2024, la structure du capital du groupe CFE est constituée d'une dette financière nette de 41.694 milliers d'euros (note 25) et de capitaux propres de 247.775 milliers d'euros. Par ailleurs, CFE SA dispose également de lignes de crédit confirmées (note 25) tandis que CFE SA et BPI SA ont la possibilité d'émettre des billets de trésorerie. Les fonds propres du groupe CFE sont constitués de capital souscrit, prime d'émission, réserves consolidées, réserves pour actions propres et des participations ne donnant pas le contrôle. Le groupe CFE ne possède pas d'obligations convertibles. L'entièreté des fonds propres sont affectés au financement des opérations tels que définis dans l'objet social de CFE et de ses filiales.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊTS

La gestion du risque de taux d'intérêt est assurée au sein du groupe au niveau des différents segments.

Les activités de construction & rénovation se caractérisent par un excédent de trésorerie. La gestion en est majoritairement centralisée dans le cadre du cash pooling.

D'autre part, CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA utilisent également des produits dérivés (IRS et CAP) pour couvrir le risque de taux d'intérêts relatif aux tirages sur ses lignes de crédits confirmées et pour des financements de projets immobiliers.

Les tableaux ci-dessous présentent l'encours au 31 décembre ainsi que le taux d'intérêt moyen par nature de dettes financières.

Taux moyen effectif avant prise en compte des produits dérivés - 31/12/2024									
Type de dettes	Taux fixe			Taux variable			Total		
	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux
Emprunts bancaires et autres dettes financières	53.824	52,41%	2,97%	32.522	29,43%	7,38%	86.346	40,50%	5,91%
Dettes de locations	48.879	47,59%	3,71%	0	0,00%	0,00%	48.879	22,93%	3,71%
Tirages sur lignes de crédit	0	0,00%	0,00%	77.985	70,57%	4,44%	77.985	36,58%	4,44%
Total	102.703	100%	3,21%	110.507	100%	5,03%	213.210	100%	4,79%

Taux moyen effectif avant prise en compte des produits dérivés - 31/12/2023									
Type de dettes	Taux fixe			Taux variable			Total		
	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux
Emprunts bancaires et autres dettes financières	59.958	56,36%	1,72%	20.240	15,25%	6,35%	80.198	33,54%	2,89%
Dettes de locations	46.419	43,64%	3,53%	0	0,00%	0,00%	46.419	19,41%	3,53%
Tirages sur lignes de crédit	0	0,00%	0,00%	112.492	84,75%	5,40%	112.492	47,05%	5,40%
Total	106.377	100%	2,90%	132.732	100%	5,55%	239.109	100%	4,26%

Taux moyen effectif après prise en compte des produits dérivés - 31/12/2024												
Type de dettes	Taux fixe			Taux variable			Taux variable capé + inflation			Total		
	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux
Emprunts bancaires et autres dettes financières	53.824	31,17%	2,97%	32.522	80,29%	7,38%	0	0,00%	0,00%	86.346	40,50%	5,91%
Dettes de locations	48.879	28,30%	3,53%	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	48.879	22,93%	3,53%
Tirages sur lignes de crédit	70.000	40,53%	2,95%	7.985	19,71%	5,09%	0	0,00%	0,00%	77.985	36,58%	3,65%
Total	172.703	100%	2,99%	40.507	100%	6,09%	0	0,00%	0,00%	213.210	100%	4,22%

**Taux moyen effectif après prise en compte des produits dérivés - 31/12/2023**

Type de dettes	Taux fixe			Taux variable			Taux variable capé + inflation			Total		
	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux	Montants	Quote-part	Taux
Emprunts bancaires et autres dettes financières	59.958	37,74%	1,72%	20.240	25,23%	6,35%	0	0,00%	0,00%	80.198	33,54%	2,89%
Dettes de locations	46.419	29,22%	3,53%	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	46.419	19,41%	3,53%
Tirages sur lignes de crédit	52.500	33,04%	3,19%	59.992	74,77%	6,16%	0	0,00%	0,00%	112.492	47,05%	3,19%
Total	158.877	100%	2,93%	80.232	100%	6,19%	0	0,00%	0,00%	239.109	100%	3,99%

SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX

Le groupe CFE est soumis au risque de variation des taux d'intérêts sur son résultat compte tenu :

- des flux de trésorerie relatifs aux instruments financiers à taux variables après couverture ;
- des instruments financiers à taux fixes, comptabilisés en juste valeur au bilan par le biais du résultat ;
- des instruments dérivés non qualifiés de couverture.

En revanche, la variation de valeur des dérivés qualifiés de couverture de flux de trésorerie n'impacte pas directement l'état du résultat global et elle est comptabilisée en autres éléments du résultat global. Dans le cas où la valeur du dérivé doit être recyclée, l'incidence est comptabilisée en compte de résultat.

L'analyse suivante est effectuée en supposant que le montant de dettes financières et de dérivés au 31 décembre 2024 reste constant sur une année.

Une variation de 50 points de base de taux d'intérêts à la date de clôture aurait eu pour conséquence une hausse ou une diminution des capitaux propres et du résultat à hauteur des montants indiqués ci-dessous. Pour les besoins de cette analyse, les autres variables ont été supposées rester constantes.

(milliers d'euros)	31/12/2024			
	Résultat		Capitaux propres	
	Impact du calcul de sensibilité	Impact du calcul de sensibilité	Impact du calcul de sensibilité	Impact du calcul de sensibilité
	+50bp	-50 bp	+50bp	-50 bp
Dettes non courantes (+échéant dans l'année) à taux variables après couverture comptable	554	(554)		
Endettement financier net à court terme (*)	10	(10)		
Dérivés non qualifiés comptablement de couverture				
Dérivés qualifiés de flux de trésorerie hautement probables ou certains			875	(950)

(milliers d'euros)	31/12/2023 ⁹			
	Résultat		Capitaux propres	
	Impact du calcul de sensibilité	Impact du calcul de sensibilité	Impact du calcul de sensibilité	Impact du calcul de sensibilité
	+50bp	-50 bp	+50bp	-50 bp
Dettes non courantes (+échéant dans l'année) à taux variables après couverture comptable	683	(683)		
Endettement financier net à court terme (*)	41	(41)		
Dérivés non qualifiés comptablement de couverture				
Dérivés qualifiés de flux de trésorerie hautement probables ou certains			1.348	(1.256)

(*) hors disponibilités.

⁹ Le tableau comparatif au 31 décembre 2023 a été retraité afin de calculer la sensibilité au risque de taux sur la dette après prise en compte des instruments dérivés de couverture.



DESCRIPTION DES OPÉRATIONS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE

A la date de clôture, les instruments qualifiés de couverture de flux de trésorerie sont relatifs à CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA et ont les caractéristiques suivantes :

(milliers d'euros)	31/12/2024				Notionnel	Juste valeur actif	Juste valeur passif
	<1 an	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 5 ans	> 5 ans			
Swap de taux d'intérêts receveur taux variable et payeur taux fixe							
Options de taux (cap, collar)							
Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie prévisionnel hautement probables							0
Swap de taux d'intérêts receveur taux variable et payeur taux fixe	0	32.416	50.000	0	82.416	150	(618)
Options de taux (cap, collar)	10.000	0	10.000		20.000	53	(34)
Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie certains	10.000	32.416	60.000	0	102.416	203	(652)

(milliers d'euros)	31/12/2023				Notionnel	Juste valeur actif	Juste valeur passif
	<1 an	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 5 ans	> 5 ans			
Swap de taux d'intérêts receveur taux variable et payeur taux fixe							
Options de taux (cap, collar)							
Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie prévisionnel hautement probables							0
Swap de taux d'intérêts receveur taux variable et payeur taux fixe	0	10.000	72.416	0	82.416	158	(125)
Options de taux (cap, collar)		10.000	10.000		20.000	178	
Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie certains	0	20.000	82.416	0	102.416	336	(125)

RISQUE DE CHANGE

Répartition par devise des dettes financières à long terme

Les encours de dettes financières à long terme (hors dettes de location qui sont majoritairement en euros) par devises sont :

(milliers d'euros)	2024	2023
Euro	159.293	187.612
Zloty polonais	5.038	5.078
Autres devises	0	0
Total des dettes à long terme	164.331	192.690

Au 31 décembre 2024, les encours des dettes financières à long terme (hors dettes de location) s'élèvent à 164.331 milliers d'euros (contre 192.690 milliers d'euros au 31 décembre 2023).



Le tableau ci-après reprend la juste valeur et le montant notionnel des instruments de change (contrat forward de vente/achat) (+ : actif / - : passif):

31/12/2024 (milliers d'euros)	PLN - Zloty polonais	
	Notionnel	Juste valeur
Achats à terme	0	0
Ventes à terme	0	0

31/12/2023 (milliers d'euros)	PLN - Zloty polonais	
	Notionnel	Juste valeur
Achats à terme	0	0
Ventes à terme	12.625	2.657

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

Le groupe CFE est soumis au risque de variation des taux de change sur son résultat.

L'analyse suivante est effectuée en supposant que le montant des actifs et passifs financiers et des dérivés au 31 décembre 2024 restent constants sur une année.

Une variation de 5% de taux de change (appréciation de l'euro) à la date de clôture aurait eu pour conséquence une hausse ou une diminution des capitaux propres et du résultat à hauteur des montants indiqués ci-dessous. Pour les besoins de cette analyse, les autres variables ont été supposées rester constantes.

	31/12/2024 (milliers d'euros)	
	Résultat	
	Impact du calcul de sensibilité de l'EUR de 5% de l'EUR de 5%	Impact du calcul de sensibilité de l'EUR de 5% d'appréciation de l'EUR de 5%
Dettes non courantes (+échéant dans l'année) à taux variables après couverture comptable	(271)	271
Endettement financier net à court terme	(386)	386
Fonds de roulement	(783)	783

	31/12/2023 (milliers d'euros) ¹⁰	
	Résultat	
	Impact du calcul de sensibilité de l'EUR de 5% de l'EUR de 5%	Impact du calcul de sensibilité de l'EUR de 5% d'appréciation de l'EUR de 5%
Dettes non courantes (+échéant dans l'année) à taux variables après couverture comptable	(254)	254
Endettement financier net à court terme	(181)	181
Fonds de roulement	(2.953)	2.953

¹⁰ Les chiffres comparatifs ont été retraités et recalculés après éliminations des transactions intra-groupe.

RISQUE LIÉ AUX MATIÈRES PREMIÈRES

Les matières premières et fournitures incorporées aux ouvrages constituent un élément important du prix de revient.

Bien que certains marchés comportent des clauses de révision de prix ou formules de révision, le risque de fluctuation du prix des matières premières reste important.

RISQUE DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE

Le groupe CFE est exposé à des risques de crédit en cas de défaillance de ses clients. Il est exposé au risque de contrepartie dans le cadre du placement de ses disponibilités, de la souscription de titres de créances négociables, de créances financières et de produits dérivés.

Le groupe CFE a mis en place des procédures destinées à limiter la concentration du risque de crédit.

Instruments financiers

Le groupe a mis en place un système de limites de placement pour gérer son risque de contrepartie. Ce système affecte des lignes de risque maximum par contreparties définies en fonction de leurs notations de crédit telles que publiées par Standard & Poor's et Moody's. Ces limites sont régulièrement suivies et mises à jour.

Clients

En ce qui concerne le risque sur ses créances clients, 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.

Afin de limiter le risque courant, le groupe CFE suit de façon régulière ses encours clients et adapte sa position vis-à-vis de ceux-ci.

L'analyse du retard de paiement fin 2024 et fin 2023 se présente comme suit :

Situation au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Clôture	Non échu	< 3 mois	< 1 an	> 1 an
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	292.102	216.613	28.458	12.031	35.000
Total brut	292.102	216.613	28.458	12.031	35.000
Pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation	(26.621)	(0)	0	0	(26.621)
Total des pertes de crédit attendues	(26.621)	(0)	0	0	(26.621)
Total montants nets	265.481	216.613	28.458	12.031	8.379

Situation au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Clôture	Non échu	< 3 mois	< 1 an	> 1 an
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	338.571	251.297	43.912	9.934	33.428
Total brut	338.571	251.297	43.912	9.934	33.428
Pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation	(24.991)	0	0	(3.286)	(21.705)
Total des pertes de crédit attendues	(24.991)	0	0	(3.286)	(21.705)
Total montants nets	313.580	251.297	43.912	6.648	11.723



L'évolution des pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation s'explique comme suit :

(milliers d'euros)	2024	2023
Pertes de crédit attendues cumulées – solde d'ouverture	(24.991)	(23.208)
Variation du périmètre de consolidation	2	4.821
Pertes de crédit attendues (reprises/actées) au cours de l'exercice	392	(6.587)
Ecarts de conversion et transferts vers d'autres rubriques de l'actif	(2.024)	(17)
Pertes de crédit attendues cumulées – solde de clôture	(26.621)	(24.991)

Les reprises de pertes de crédit actées au cours de l'exercice s'élèvent à 392 milliers d'euros (2023: (6.587) milliers d'euros ; celles-ci concernaient principalement les créances échues de 2 projets de construction).

La rubrique 'Ecarts de conversion et transferts vers d'autres rubriques de l'actif concerne principalement une reclassification entre les provisions et les réductions de valeurs sur créances commerciales.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA disposent de lignes de crédit bilatérales leur permettant de réduire significativement le risque de liquidité.

VALEUR COMPTABLE ET JUSTE VALEUR PAR CATÉGORIE COMPTABLE

31 décembre 2024 (milliers d'euros)	AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés non qualifiés d'instruments de couverture	AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés qualifiés d'instruments de couverture	Actifs / passifs mesurés au coût amorti	Total de la valeur nette comptable	Mesure de la juste valeur par niveau	Juste valeur de la classe
Actifs financiers non courants	0	126	120.248	120.374		120.374
Prêts et créances financiers (1)	0	0	120.248	120.248	Niveau 2	120.248
Dérivés de taux	0	126	0	126	Niveau 2	126
Actifs financiers courants	0	77	438.991	439.068		439.068
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	0	0	265.481	265.481	Niveau 2	265.481
Dérivés de taux	0	77	0	77	Niveau 2	77
Equivalents de trésorerie (2)	0	0	38.247	38.247	Niveau 1	38.247
Disponibilités (2)	0	0	135.263	135.263	Niveau 1	135.263
Actif total	0	203	559.239	559.442		559.442
Passifs financiers non courants	0	652	184.830	185.482		201.200
Dettes financières	0	0	184.830	184.830	Niveau 2	200.548
Dérivés de taux	0	652	0	652	Niveau 2	652
Passifs financiers courants	0	0	319.551	319.551		323.922
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	0	0	289.176	289.176	Niveau 2	289.176
Dettes financières	0	0	30.375	30.375	Niveau 2	34.746
Dérivés de taux	0	0	0	0	Niveau 2	0
Passif total	0	652	504.381	505.033		525.122



31 décembre 2023 (milliers d'euros)	AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés non qualifiés d'instruments de couverture	AFMOJV / PFDJV (3) – Dérivés qualifiés d'instruments de couverture	Actifs / passifs mesurés au coût amorti	Total de la valeur nette comptable	Mesure de la juste valeur par niveau	Juste valeur de la classe
Actifs financiers non courants	0	336	142.790	143.126		143.126
Prêts et créances financiers (1)	0	0	142.790	142.790	Niveau 2	142.790
Dérivés de taux	0	336	0	336	Niveau 2	336
Actifs financiers courants	0	2.657	467.672	470.329		470.329
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	0	0	313.580	313.580	Niveau 2	313.580
Dérivés de taux	0	2.657	0	2.657	Niveau 2	2.657
Equivalents de trésorerie (2)	0	0	27.215	27.215	Niveau 1	27.215
Disponibilités (2)	0	0	126.877	126.877	Niveau 1	126.877
Actif total	0	2.993	610.462	613.455		613.455
Passifs financiers non courants	0	125	190.965	191.090		205.549
Dettes financières	0	0	190.965	190.965	Niveau 2	205.424
Dérivés de taux	0	125	0	125	Niveau 2	125
Passifs financiers courants	0	0	374.155	374.155		376.495
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	0	0	317.761	317.761	Niveau 2	317.761
Dettes financières	0	0	56.394	56.394	Niveau 2	58.734
Dérivés de taux	0	0	0	0	Niveau 2	0
Passif total	0	125	565.120	565.245		582.044

(1) Repris dans la rubrique « autres actifs financiers non courants »

(2) Repris dans la rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie »

(3) AFMOJV : Actifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net

PFDJC : Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net

La juste valeur des instruments financiers peut être hiérarchisée selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur:

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable au coût amorti ;
- pour les prêts et emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable au coût amorti ;
- pour les instruments financiers dérivés de taux, de change ou de flux de trésorerie prévisionnels, la juste valeur est déterminée sur base de modèles actualisant les flux futurs déterminés sur base des courbes de taux d'intérêts futurs, ou des taux de change ou autres prix à terme (forward) ;
- pour les autres instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur base d'un modèle d'actualisation de flux futurs estimés ;
- pour les emprunts à taux fixe : la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable au coût amorti étant donné que les taux fixes et variables ne sont pas significativement différents.



27. AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS

Le total des engagements donnés autres que des sûretés réelles pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 31 décembre 2024 s'élève à 364.022 milliers d'euros (2023 : 357.628 milliers d'euros) et se décompose par nature comme suit :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Bonne exécution et performance bonds (a)	277.654	263.051
Soumissions (b)	-	-
Retenues de garanties (c)	-	1.749
Autres engagements donnés (d)	86.368	92.828
Total des autres engagements donnés	364.022	357.628

(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 (Loi Breyne) et aux hypothèques accordées dans le cadre des financements de projets du segment Promotion Immobilière (principalement Pourpelt, Herrenberg et Mimosa).

28. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS

Le total des engagements reçus pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 31 décembre 2024 s'élève à 53.264 milliers d'euros (2023 : 48.589 milliers d'euros) et se décompose par nature comme suit :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Bonne exécution et performance bonds	47.338	43.175
Autres engagements reçus	5.926	5.414
Total des autres engagements reçus	53.264	48.589

29. 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.



30. PARTIES LIÉES

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

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 373 milliers d'euros en 2024 (2023 : 350 milliers d'euros).

Au 31 décembre 2024, le groupe CFE exerce un contrôle conjoint avec Ackermans & van Haaren sur Deep C Holding NV, Green Offshore NV et GreenStor NV.

Au 31 décembre 2024, la gestion journalière de CFE est assurée par Trorema SRL représentée par Raymund Trost, CEO et Président du Comité Exécutif. Les six autres membres du Comité Exécutif sont : MSQ SRL, représentée par Fabien De Jonge, Artist Valley SA, représentée par Jacques Lefevre, COEDO SRL, représentée par Arnaud Regout, Focus2LER SRL représentée par Valérie Van Brabant, CONSULTON SNC représentée par Peter Matton, et 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 21 « Informations relatives aux plans d'options sur actions»);

Le montant des rémunérations, prestations de service et autres avantages accordés directement ou indirectement aux dirigeants de CFE, mentionné ci-dessus, s'élève comme suit (montants exprimés de manière globale et en milliers d'euros) :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Rémunération fixe	3.350	2.790
Rémunération variable court terme	1.263	1.533
Autres avantages	-	-
Total	4.613	4.323

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

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

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Actifs vers les parties liées	169.313	166.699
Actifs financiers non courants	146.142	143.955
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	15.223	15.874
Autres actifs courants	7.948	6.870
Passifs vers les parties liées	8.962	15.154
Autres passifs non courants	8.901	14.936
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	61	218



Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Charges et produits envers les parties liées	77.588	52.407
Chiffre d'affaires et produits des activités annexes	68.902	44.362
Achats et autres charges opérationnelles	(264)	(445)
Charges et produits financiers	8.951	8.490

La diminution des autres passifs non courants inclut les variations des comptes courants dans le segment Promotion Immobilière (De Brouckere Office : +2,7 millions d'euros compensé par Gravity : -6,3 millions d'euros et M1 : -2,7 millions d'euros).

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



31. HONORAIRES DU COMMISSAIRE

La rémunération du commissaire pour l'ensemble du groupe, en ce compris CFE SA (exercice 2024), s'élève à :

(milliers d'euros)	Ernst & Young	
	Montant	%
Audit		
Emoluments du commissaire	830	81,8%
Autres missions d'attestation	158	15,6%
Autres missions extérieures à la mission révisorale	20	2,0%
Sous-total audit	1.008	99,3%
Non-audit		
Missions de conseils fiscaux	7	0,7%
Sous-total non-audit	7	0,7%
Total des honoraires du commissaire	1.015	100%

32. 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 31 décembre 2024.

33. ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE CFE

LISTE DES PRINCIPALES FILIALES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE L'INTÉGRATION GLOBALE EN 2024

NOMS	SIÈGE	SEGMENT D'ACTIVITÉ	INTÉRÊTS DU GROUPE EN %
EUROPE			
Belgique			
BPI PURE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BPI REAL ESTATE BELGIUM SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BPI SAMAYA SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BPI SERENITY VALLEY SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BPI PARK WEST SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
PROJECTONTWIKKELING VAN WELLEN NV	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
WOLIMMO SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
ZEN FACTORY SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BRANTEGEM NV	Alost	Multitechnique	100%
MOBIX NV	Mechelen	Multitechnique	100%
MOBIX ENGETEC SA	Manage	Multitechnique	100%
VMA NV	Sint-Martens-Latem	Multitechnique	100%
VMA SUD SA	Jumet	Multitechnique	100%
VMA BE.MAINTENANCE SA	Bruxelles	Multitechnique	100%
ARTHUR VANDENDORPE NV	Zedelgem	Construction & Rénovation	100%
BATIMENTS ET PONTS CONSTRUCTION (BPC) SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	100%
BPC GROUP SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	100%
BENELMAT SA	Gembloux	Construction & Rénovation	100%
DESIGN & ENGINEERING SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	100%
GROEP TERRY NV	Moorslede	Construction & Rénovation	100%
GROEP TERRY NV CONSTRUCT NV	Moorslede	Construction & Rénovation	100%
KORLAM NV	Moorslede	Construction & Rénovation	100%
LAMCOL SA	Marche-en-Famenne	Construction & Rénovation	100%
MBG NV	Wilrijk	Construction & Rénovation	100%
TERRY NV TIMBER PRODUCTS NV	Moorslede	Construction & Rénovation	100%
VAN LAERE NV	Zwijndrecht	Construction & Rénovation	100%
WEFIMA NV	Zwijndrecht	Construction & Rénovation	100%



WOOD SHAPERS SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	100%
CFE CONTRACTING SA	Bruxelles	Investissements & Holding	100%
HDP CHARLEROI SA	Bruxelles	Investissements & Holding	100%
PULSE SA	Bruxelles	Investissements & Holding	100%
Grand-Duché de Luxembourg			
BPI REAL ESTATE LUXEMBOURG S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
CENTRAL PARC S.À R.L.	Luxembourg	Promotion immobilière	100%
HERRENBERG S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
IMMO KIRCHBERG S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
JFK DEVELOPPEMENT 1 S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
JFK DEVELOPPEMENT 2 S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
MIMOSAS REAL ESTATE S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
MIMOSAS COLIVING S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
POURPELT SA	Leudelange	Promotion immobilière	100%
PRINCE HENRI S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
COMPAGNIE LUXEMBOURGEOISE D'ENTREPRISES CLE SA	Leudelange	Construction & Rénovation	100%
IMMO-BECHEL CLE S.À R.L.	Leudelange	Construction & Rénovation	100%
WOOD SHAPERS LUXEMBOURG SA	Leudelange	Construction & Rénovation	100%
SOCIETE FINANCIERE D'ENTREPRISES SFE SA	Leudelange	Investissements & Holding	100%
Pologne			
BPI BERNADOWO SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI PIANO SP. Z.O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI OBRZEZNA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	90%
BPI WAGROWSKA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI PANOWAMIQ SP. Z.O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI PROJECT 10 SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI PROJECT 11 SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI CZYSTA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI REAL ESTATE POLAND SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI WOLARE SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI WROCLAW SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
VMA POLSKA SP. Z O.O.	Kobierzyce	Multitechnique	100%
CFE POLSKA SP. Z O.O.	Varsovie	Construction & Rénovation	100%
Autres pays d'Europe			
CFE BAU GMBH	Berlin, Allemagne	Construction & Rénovation	100%
VMA MIDLANDS LTD	Yorkshire, Grande Bretagne	Multitechnique	100%
CFE CONTRACTING AND ENGINEERING SRL	Bucarest, Roumanie	Investissements & Holding	100%
AMERIQUE			
Etats-Unis			
VMA US INC	Caroline du Sud	Multitechnique	100%

LISTE DES COENTREPRISES LES PLUS IMPORTANTES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE EN 2024

NOMS	SIÈGE	PÔLE D'ACTIVITÉ	INTÉRÊTS DU GROUPE EN %
EUROPE			
Belgique			
ARLON 53 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
BAVIERE DEVELOPPEMENT SA	Liège	Promotion immobilière	30%
BATAVES 1521 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
DEBROUCKERE LAND SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
DEBROUCKERE LEISURE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
DEBROUCKERE OFFICE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
ERASMUS GARDENS SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
ESPACE ROLIN SA	Bruxelles	Promotion immobilière	33,33%
FONCIERE DE BAVIERE SA	Liège	Promotion immobilière	30%
FONCIERE DE BAVIERE A SA	Liège	Promotion immobilière	30%
FONCIERE DE BAVIERE C SA	Liège	Promotion immobilière	30%
GOODWAYS SA	Anvers	Promotion immobilière	50%
IMMOANGE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
IMMO PA 33 1 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
IMMO PA 44 1 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
IMMO PA 44 2 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
JOMA 2060 NV	Bruxelles	Promotion immobilière	70%



KEYWEST DEVELOPMENT SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
LES JARDINS DE OISQUERCQ SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
LIFE SHAPERS NV	Bruxelles	Promotion immobilière	70%
MG IMMO SRL	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
PROMOTION LEOPOLD SA	Bruxelles	Promotion immobilière	30,44%
SAMAYA DEVELOPMENT SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
TERVUREN SQUARE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	37,5%
TULIP ANTWERP NV	Bruxelles	Promotion immobilière	70%
VICTOR BARA SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
VICTOR SPAAK SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
VICTOR ESTATE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
VICTOR PROPERTIES SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
VAN MAERLANT RESIDENTIAL SA	Bruxelles	Promotion immobilière	40%
LUWA MAINTENANCE SA	Wierde	Multitechnique	25%
LIGHTHOUSE PARKING NV	Gand	Construction & Rénovation	33,33%
BPG CONGRES SA	Bruxelles	Investissements & Holding	49%
BPG HOTEL SA	Bruxelles	Investissements & Holding	49%
GREEN OFFSHORE NV et ses filiales	Anvers	Investissements & Holding	50%
GreenStor NV et ses filiales	Anvers	Investissements & Holding	50%
Deep C Holding NV et ses filiales	Anvers	Investissements & Holding	50%
Grand-Duché de Luxembourg			
BAYSIDE FINANCE SRL	Luxembourg	Promotion Immobilière	40%
BEDFORD FINANCE SRL	Luxembourg	Promotion Immobilière	40%
CHATEAU DE BEGGEN S.À R.L.	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
EMELY S.À R.L.	Leudelange	Promotion Immobilière	50%
GRAVITY SA	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
JFK REAL ESTATE S.À R.L.	Luxembourg	Promotion immobilière	57,45%
M1 S.À R.L.	Luxembourg	Promotion Immobilière	33,33%
M7 S.À R.L.	Leudelange	Promotion Immobilière	33,33%
THE ROOTS REAL ESTATE S.À R.L.	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
THE ROOTS OFFICE S.À R.L.	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
Pologne			
CAVALLIA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion Immobilière	50%
BPI CHMIELNA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	50%
BPI WIESLAWA SP. Z.O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	50%
AFRIQUE			
Tunisie			
BIZERTE CAP 3000 SA et sa filiale	Tunis	Investissements & Holding	20%

LISTE DES ENTREPRISES ASSOCIÉES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE EN 2024

NOMS	SIÈGE	PÔLE D'ACTIVITÉ	INTÉRÊTS DU GROUPE EN %
EUROPE			
Belgique			
EUROPEA HOUSING SA	Bruxelles	Promotion immobilière	33%
MALL OF EUROPE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	1,5%
HOFKOUTER NV	Zwijndrecht	Construction & Rénovation	35%
LUWA SA	Wierde	Investissements & Holding	12%



LISTE DES PRINCIPALES FILIALES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE L'INTÉGRATION GLOBALE EN 2023

NOMS	SIÈGE	SEGMENT D'ACTIVITÉ	INTÉRÊTS DU GROUPE EN %
EUROPE			
Belgique			
BPI PURE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BPI REAL ESTATE BELGIUM SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BPI SAMAYA SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BPI SERENITY VALLEY SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BPI PARK WEST SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
PROJECTONTWIKKELING VAN WELLEN NV	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
WOLIMMO SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
ZEN FACTORY SA	Bruxelles	Promotion immobilière	100%
BRANTEGEM NV	Alost	Multitechnique	100%
MOBIX NV	Mechelen	Multitechnique	100%
MOBIX ENGETEC SA	Manage	Multitechnique	100%
VMA NV	Sint-Martens-Latem	Multitechnique	100%
VMA SUD SA	Jumet	Multitechnique	100%
VMA BE.MAINTENANCE SA	Bruxelles	Multitechnique	100%
VMA SUSTAINABILITY FUND I NV	Bruxelles	Multitechnique	100%
ARTHUR VANDENDORPE NV	Zedelgem	Construction & Rénovation	100%
BATIMENTS ET PONTS CONSTRUCTION (BPC) SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	100%
BPC GROUP SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	100%
BENELMAT SA	Gembloux	Construction & Rénovation	100%
DESIGN & ENGINEERING SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	100%
GROEP TERRY NV	Moorslede	Construction & Rénovation	100%
GROEP TERRY NV CONSTRUCT NV	Moorslede	Construction & Rénovation	100%
KORLAM NV	Moorslede	Construction & Rénovation	100%
LAMCOL SA	Marche-en-Famenne	Construction & Rénovation	100%
MBG NV	Wilrijk	Construction & Rénovation	100%
TERRY NV TIMBER PRODUCTS NV	Moorslede	Construction & Rénovation	100%
VAN LAERE NV	Zwijndrecht	Construction & Rénovation	100%
WEFIMA NV	Zwijndrecht	Construction & Rénovation	100%
WOOD SHAPERS SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	100%
CFE CONTRACTING SA	Bruxelles	Investissements & Holding	100%
HDP CHARLEROI SA	Bruxelles	Investissements & Holding	100%
Grand-Duché de Luxembourg			
BPI REAL ESTATE LUXEMBOURG S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
CENTRAL PARC S.À R.L.	Luxembourg	Promotion immobilière	100%
HERRENBERG S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
IMMO KIRCHBERG S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
JFK DEVELOPPEMENT 1 S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
JFK DEVELOPPEMENT 2 S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
MIMOSAS REAL ESTATE S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
POURPELT SA	Leudelange	Promotion immobilière	100%
PRINCE HENRI S.À R.L.	Leudelange	Promotion immobilière	100%
COMPAGNIE LUXEMBOURGEOISE D'ENTREPRISES CLE SA	Leudelange	Construction & Rénovation	100%
IMMO-BEHEL CLE S.À R.L.	Leudelange	Construction & Rénovation	100%
WOOD SHAPERS LUXEMBOURG SA	Leudelange	Construction & Rénovation	100%
SOCIETE FINANCIERE D'ENTREPRISES SFE SA	Leudelange	Investissements & Holding	100%
Pologne			
BPI BERNADOWO SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI PROJECT II SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI OBRZEZNA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	90%
BPI WAGROWSKA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI JARACZA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	80%
BPI PROJECT VIII SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI PROJECT IX SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI VILDA PARK SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI BARSKA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI CZYSTA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI REAL ESTATE POLAND SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI WOLARE SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI WROCLAW SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%



VMA POLSKA SP. Z O.O.	Kobierzyce	Multitechnique	100%
CFE POLSKA SP. Z O.O.	Varsovie	Construction & Rénovation	100%
Autres pays d'Europe			
CFE BAU GMBH	Berlin, Allemagne	Construction & Rénovation	100%
VMA MIDLANDS LTD	Yorkshire, Grande Bretagne	Multitechnique	100%
CFE CONTRACTING AND ENGINEERING SRL	Bucarest, Roumanie	Investissements & Holding	100%
AMERIQUE			
Etats-Unis			
VMA US INC	Caroline du Sud	Multitechnique	100%

LISTE DES COENTREPRISES LES PLUS IMPORTANTES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE EN 2023

NOMS	SIÈGE	PÔLE D'ACTIVITÉ	INTÉRÊTS DU GROUPE EN %
EUROPE			
Belgique			
ARLON 53 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
BAVIERE DEVELOPPEMENT SA	Liège	Promotion immobilière	30%
BATAVES 1521 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
DEBROUCKERE LAND SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
DEBROUCKERE LEISURE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
DEBROUCKERE OFFICE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
ERASMUS GARDENS SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
ESPACE ROLIN SA	Bruxelles	Promotion immobilière	33,33%
FONCIERE DE BAVIERE SA	Liège	Promotion immobilière	30%
FONCIERE DE BAVIERE A SA	Liège	Promotion immobilière	30%
FONCIERE DE BAVIERE C SA	Liège	Promotion immobilière	30%
GOODWAYS SA	Anvers	Promotion immobilière	50%
IMMOANGE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
IMMO PA 33 1 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
IMMO PA 44 1 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
IMMO PA 44 2 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
JOMA 2060 NV	Bruxelles	Promotion immobilière	70%
KEYWEST DEVELOPMENT SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
LA RESERVE PROMOTION NV	Gand	Promotion immobilière	33%
LES JARDINS DE OISQUERCQ SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
LIFE SHAPERS NV	Bruxelles	Promotion immobilière	70%
MG IMMO SRL	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
PROMOTION LEOPOLD SA	Bruxelles	Promotion immobilière	30,44%
SAMAYA DEVELOPMENT SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
TERVUREN SQUARE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	37,5%
TULIP ANTWERP NV	Bruxelles	Promotion immobilière	70%
VICTOR BARA SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
VICTOR SPAAK SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
VICTOR ESTATE SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
VICTOR PROPERTIES SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
VAN MAERLANT RESIDENTIAL SA	Bruxelles	Promotion immobilière	40%
LUWA MAINTENANCE SA	Wierde	Multitechnique	25%
LIGHTHOUSE PARKING NV	Gand	Construction & Rénovation	33,33%
WOOD GARDENS SA	Bruxelles	Construction & Rénovation	50%
BPG CONGRES SA	Bruxelles	Investissements & Holding	49%
BPG HOTEL SA	Bruxelles	Investissements & Holding	49%
PPP BETRIEB SCHULEN EUPEN SA	Eupen	Investissements & Holding	25%
PPP SCHULEN EUPEN SA	Eupen	Investissements & Holding	19%
GREEN OFFSHORE NV et ses filiales	Anvers	Investissements & Holding	50%
GreenStor NV et ses filiales	Anvers	Investissements & Holding	50%
Deep C Holding NV et ses filiales	Anvers	Investissements & Holding	50%
Grand-Duché de Luxembourg			
BAYSIDE FINANCE SRL	Luxembourg	Promotion Immobilière	40%
BEDFORD FINANCE SRL	Luxembourg	Promotion Immobilière	40%
CHATEAU DE BEGGEN S.À R.L.	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
EMELY S.À R.L.	Leudelange	Promotion Immobilière	50%



GRAVITY SA	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
IMMO MARIAL S.À R.L.	Leudelange	Promotion Immobilière	50%
JFK REAL ESTATE S.À R.L.	Luxembourg	Promotion immobilière	57,45%
MI S.À R.L.	Luxembourg	Promotion Immobilière	33,33%
M7 S.À R.L.	Leudelange	Promotion Immobilière	33,33%
THE ROOTS REAL ESTATE S.À R.L.	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
THE ROOTS OFFICE S.À R.L.	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
Pologne			
CAVALLIA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion Immobilière	50%
BPI CHMIELNA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	50%
AFRIQUE			
Tunisie			
BIZERTE CAP 3000 SA et sa filiale	Tunis	Investissements & Holding	20%

LISTE DES ENTREPRISES ASSOCIÉES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE EN 2023

NOMS	SIÈGE	PÔLE D'ACTIVITÉ	INTÉRÊTS DU GROUPE EN %
EUROPE			
Belgique			
EUROPEA HOUSING SA	Bruxelles	Promotion immobilière	33%
MALL OF EUROPE SA	Bruxelles	Promotion Immobilière	1,5%
HOFKOUTER NV	Zwijndrecht	Construction & Rénovation	35%
LUWA SA	Wierde	Investissements & Holding	12%



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, EBITDA, rendement des capitaux propres et taux d'endettement sont calculés à partir du compte de résultats résumé consolidé et de l'état consolidé de la situation financière :

Endettement financier net Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi-technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations interpôles	Total consolidé
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	40.000	0	0	0	(40.000)	0
+ Dettes financières non courantes	31.690	26.158	19.477	107.505	0	184.830
+ Dettes financières courantes	18.490	6.086	5.462	337	0	30.375
+ Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif (*)	22.222	4.555	17.982	265.769	(310.528)	0
Dettes financières	112.402	36.799	42.921	373.611	(350.528)	215.205
- Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	0	0	0	(40.000)	40.000	0
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7.230)	(2.533)	(80.300)	(83.447)	0	(173.510)
- Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif (*)	(9.774)	(59.768)	(218.449)	(22.537)	310.528	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(17.004)	(62.301)	(298.749)	(145.984)	350.528	(173.510)
Endettement financier net	95.398	(25.502)	(255.828)	227.627	0	41.695

Endettement financier net Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euro)	Promotion immobilière	Multi-technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations interpôles	Total consolidé
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	40.000	0	4.000	0	(44.000)	0
+ Dettes financières non courantes	53.424	26.054	18.838	92.649	0	190.965
+ Dettes financières courantes	10.341	5.835	4.951	35.267	0	56.394
+ Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif (*)	18.435	14.386	9.368	209.823	(252.012)	0
Dettes financières	122.200	46.275	37.157	337.739	(296.012)	247.359
- Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	0	0	0	(44.000)	44.000	0
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(4.390)	(3.249)	(78.045)	(68.408)	0	(154.092)
- Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif (*)	(17.749)	(42.529)	(167.981)	(23.753)	252.012	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(22.139)	(45.778)	(246.026)	(136.161)	296.012	(154.092)
Endettement financier net	100.061	497	(208.869)	201.578	-	93.267

(*) 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 Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Stocks	141.375	161.844
+ Créances commerciales et autres d'exploitation	265.481	313.580
+ Contrats de construction - actifs	62.696	68.411
+ Autres actifs courants non opérationnels	7.329	5.637
- Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	(289.176)	(317.761)
- Passifs d'impôts exigibles	(6.342)	(9.358)
- Contrats de construction - passifs	(208.844)	(201.618)
- Autres passifs courants non opérationnels	(58.719)	(71.604)
Besoin en fonds de roulement	(86.200)	(50.869)

EBITDA Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Résultat opérationnel sur activité	28.037	28.185
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles	21.832	21.348
EBITDA consolidé	49.869	49.533

Rendement des capitaux propres (ROE) Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Capitaux propres - part du groupe, à l'ouverture	236.770	224.653
Résultat net - part du groupe	23.963	22.779
Rendement des capitaux propres (ROE)	10,1%	10,1%

Capitaux employés Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Endettement financier net	41.695	93.267
Capitaux propres - part du groupe	247.768	236.770
Capitaux employés	289.463	330.037

Taux d'endettement Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Endettement financier net	41.695	93.267
Capitaux employés	289.463	330.037
Taux d'endettement	14,4%	28,3%

L'encours immobilier et le rendement des capitaux propres du segment Promotion immobilière sont calculés à partir de l'état consolidé de la situation financière et de l'état consolidé du compte de résultat par segment :

Encours immobilier Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Fonds propres segment promotion immobilière	160.328	159.141
Endettement financier net segment promotion immobilière	95.398	100.061
Encours immobilier	255.726	259.202

Rendement des capitaux propres (ROE) - segment Promotion Immobilière Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Capitaux propres, à l'ouverture - segment Promotion Immobilière	159.141	118.749
Résultat net des activités poursuivies - part du groupe - segment Promotion Immobilière	8.023	11.669
Rendement des capitaux propres (ROE) - segment Promotion Immobilière	5,0%	9,8%



DÉCLARATION PORTANT SUR L'IMAGE FIDÈLE DONNÉE PAR LES ÉTATS FINANCIERS ET SUR L'EXPOSÉ FIDÈLE CONTENU DANS LE RAPPORT DE GESTION

(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
Fonction : CFO

Raymund Trost
*Agissant au nom d'une SRL
CEO et Président du Comité Exécutif

Date : 17 mars 2025



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ

Identité de la société :	Compagnie d'Entreprises CFE
Siège :	Avenue Edmond Van Nieuwenhuys 30, 1160 Bruxelles (Belgique)
Téléphone :	+ 32 2 661 12 11
Forme juridique :	Société anonyme
Législation :	Belge
Constitution :	21 juin 1880
Durée :	Indéfinie
Exercice social :	Du 1 ^{er} 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

OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

« La société a pour objet d'étudier et exécuter, tant en Belgique qu'à l'étranger, soit seule, soit conjointement avec d'autres personnes physiques ou morales, publiques ou privées, pour son compte ou pour le compte de tiers publics ou privés, toute entreprise de travaux et de constructions quelconques dans tous et chacun de ses métiers, notamment l'électricité et l'environnement.

Elle peut également prêter les services annexes à ces activités, en assurer la promotion, les exploiter, directement ou indirectement, ou les mettre en concession, ainsi que réaliser toute opération quelconque d'achat, de vente, de location, de leasing se rapportant à ces entreprises.

Elle peut prendre, détenir et céder des participations, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise existante ou à créer, par voie d'acquisition, fusion, scission ou autrement.

Elle peut effectuer toutes les opérations commerciales, industrielles, administratives, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet, même partiellement ou de nature à en faciliter ou développer la réalisation, tant pour elle-même que pour ses filiales.

L'assemblée générale peut modifier l'objet social dans les conditions prévues par l'article cinq cent cinquante-neuf du *Code des sociétés*. »



Rapport du commissaire du 28 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Compagnie d'Entreprises CFE SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2024, le compte de résultats consolidé et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 2 mai 2024, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 4 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA, comprenant l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2024, ainsi que le compte de résultats consolidé et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 1.101.747.000 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 23.963.000.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's")) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la

section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Reconnaissance des revenus et comptabilisation des contrats (segments Construction & Rénovation et Multitechniques)

Description du point clé de l'audit

Pour l'essentiel de ses contrats (ci-après « contrats » ou « projets »), le Groupe reconnaît le chiffre d'affaires et le résultat sur base du pourcentage de l'avancement. Ce dernier se définit pour les contrats en cours de réalisation à



Rapport du commissaire du 28 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

la date de clôture, comme les coûts encourus par rapport aux coûts totaux estimés à l'achèvement. La reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat repose donc sur des estimations des coûts totaux à prévoir pour chaque contrat. Des provisions de coûts peuvent également être incluses dans cette estimation afin de refléter certains risques spécifiques et incertains, ou des réclamations de clients vis-à-vis du Groupe. Le chiffre d'affaires peut également inclure des réclamations introduites par le Groupe et des modifications au contrats, qui sont reconnues individuellement pour chaque contrat lorsque celles-ci peuvent être estimées avec un degré élevé de certitude.

La reconnaissance du revenu et la comptabilisation des contrats impliquent souvent un haut degré de jugement en raison de la complexité des projets, de l'incertitude des coûts à supporter et de l'incertitude liée à l'issue des discussions avec les clients sur des modifications de contrat et des réclamations. Ceci est un point clé de notre audit parce qu'il existe un niveau élevé de risque et de jugement de la part de la direction pour estimer le montant des revenus et des bénéfices ou pertes y liés à la date de clôture. Tout changement dans ces estimations pourrait générer des écarts significatifs.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons obtenu une compréhension du processus de suivi de contrats et du processus de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge, et le cas échéant, des provisions pour pertes à terminaison. Nous avons tenu compte de la conception et de l'implémentation des contrôles internes clés, y compris les contrôles effectués par la direction.
- Sur base de divers critères quantitatifs et qualitatifs, nous avons sélectionné un échantillon de contrats, avec pour objectif de challenger les estimations et jugements les plus significatives et les plus complexes. Lors de ces tests, nous avons acquis une compréhension de la situation actuelle et historique du projet et challengé les jugements inhérents à ces projets avec la direction financière et d'autres personnes expérimentées. Nous avons analysé les différences avec les estimations antérieures réalisées sur ces mêmes projets et avons évalué la cohérence avec l'évolution du projet au cours de l'année.
- Pour un échantillon de projets, nous avons revu le calcul du pourcentage d'avancement ainsi que le chiffre d'affaires et la marge reconnus y afférents.
- Nous avons évalué la performance financière des contrats par rapport aux tendances budgétaires et historiques.
- Nous avons effectué des visites de chantier pour certains projets et observé le degré d'avancement de ces projets. Nous avons discuté avec le personnel sur

chantier le statut et les complexités du projet qui pourraient affecter les coûts totaux estimés.

- Nous avons analysé la correspondance avec les clients au sujet de modifications de contrat et des réclamations, et nous avons considérés si ces informations concordent avec les estimations faites par la direction.
- Nous avons inspectés les clauses contractuelles clés pour une sélection de contrats. Nous avons identifié les clauses contractuelles pertinentes ayant un impact sur le groupement ou dissociation des contrats, les pénalités de retard, les bonus ou bonifications, et nous avons évalué si ces clauses ont été correctement reflétées dans les montants reconnus dans les Comptes Consolidés.

Nous avons évalué le caractère adéquat des informations incluses dans les annexes 2 et 17 des Comptes Consolidés.

Reconnaissance des revenus et valorisation des inventaires (segment Promotion Immobilière)

Description du point clé de l'audit

Les actifs fonciers et les coûts de construction supportés pour le développement de l'immobilier résidentiel sont évalués au coût historique ou à la valeur nette de réalisation, si cette dernière est inférieure. L'évaluation de la valeur nette de réalisation inclut notamment des hypothèses liées aux développements futurs du marché, aux décisions de permis des organes gouvernementaux, aux taux d'actualisation, et aux variations de prix d'achat et vente futurs. Ces estimations sont sensibles aux scénarii et hypothèses utilisés ainsi qu'aux jugements importants retenus par la direction. Il y a un risque que certaines pertes de valeur sur les stocks ne soient pas correctement comptabilisées dans les Comptes Consolidés.

Les revenus et les résultats sont reconnus au moment où les unités de logement sont vendues et sur base du pourcentage d'achèvement des projets. La reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat repose donc sur des estimations de coûts totaux à prévoir pour chaque contrat. Cela implique souvent un haut degré de jugement en raison de la complexité des projets et de l'incertitude des coûts à supporter. Ceci est un point clé de l'audit parce qu'il existe un niveau élevé de risque dans l'estimation du montant des revenus et du résultat à reconnaître pour la période. Tout changement dans ces estimations pourrait générer des écarts significatifs.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons obtenu une compréhension du processus de suivi de contrats et du processus de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge. Nous avons tenu



Rapport du commissaire du 28 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

compte de la conception des contrôles internes clés, y inclus les contrôles effectués par la direction.

- Pour un échantillon de projets en développement, nous avons vérifié les coûts encourus à la date de clôture pour l'acquisition de terrains et pour les travaux en cours. Nous avons également recalculé le pourcentage d'achèvement à la date de clôture. Nous avons réconcilié les valeurs de vente aux contrats, et vérifié l'exactitude de la formule appliquée pour la reconnaissance de la marge.
- Nous avons revu les méthodes de calcul utilisées par la direction pour estimer la valeur nette de réalisation. Nous avons challengés le caractère raisonnable et la consistance du modèle et des hypothèses retenues par la direction.
- Nous avons évalué la performance financière de certains projets par comparaison aux tendances budgétaires et historiques, notamment dans le but d'évaluer le caractère raisonnable des coûts encore à supporter.

Nous avons évalué le caractère adéquat des informations incluses dans les annexes 2 et 18 des Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

- Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de

toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

- Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:
- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des  v nements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité



Rapport du commissaire du 28 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;

- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés contient l'information consolidée en matière de durabilité qui fait l'objet de notre rapport distinct relatif à l'assurance limitée de cette information en matière de durabilité. Cette section ne concerne pas l'assurance de l'information consolidée en matière de durabilité incluse dans le rapport de gestion.

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- chiffres clés financiers



Rapport du commissaire du 28 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible au portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/stori>).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Compagnie d'Entreprises CFE SA au 31 décembre 2024 repris dans le rapport financier annuel disponible au portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/stori>) sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 28 mars 2025

EY Réviseurs d'Entreprises SRL

Marnix Van Dooren *

Partner

* Agissant au nom d'une SRL



ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRES (BEGAAP)

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
Frais d'établissement	0	0
Actifs immobilisés	314.109	310.461
Immobilisations incorporelles	82	112
Immobilisations corporelles	1.427	1.611
Immobilisations financières	312.600	308.739
- Entreprises liées	312.595	308.732
- Autres	5	7
Actifs circulants	104.415	86.221
Créances à plus d'un an	0	0
Stocks et commandes en cours d'exécution	0	0
Créances à un an au plus	10.520	8.892
- Créances commerciales	6.590	7.319
- Autres créances	3.930	1.573
Placements de trésorerie	5.065	5.009
Valeurs disponibles	82.870	67.961
Comptes de régularisation	5.960	4.359
Total de l'actif	418.524	396.682
Capitaux propres	139.043	142.322
Capital	8.136	8.136
Primes d'émission	116.662	116.662
Plus-value de réévaluation	0	0
Réserves	6.274	6.274
Bénéfice (Perte) reporté(e)	7.972	11.251
Provisions et impôts différés	3.988	4.006
Dettes	275.492	250.353
Dettes à plus d'un an	105.355	90.408
Dettes à un an au plus	166.257	156.923
- Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	53	53
- Dettes financières	0	35.000
- Dettes commerciales	4.947	5.241
- Dettes fiscales, salariales et sociales et acomptes sur commandes	894	922
- Autres dettes	160.363	115.707
Comptes de régularisation	3.880	3.022
Total du passif	418.524	396.682



Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2024	2023
RESULTAT		
Ventes et prestations	17.854	19.632
Coûts des ventes et prestations	(22.009)	(22.653)
- Marchandises	(76)	(225)
- Services et bien divers	(16.022)	(15.127)
- Rémunérations, charges sociales et pensions	(5.500)	(6.321)
- Amortissements, réductions de valeur et provisions	(181)	315
- Autres	(230)	(1.295)
Résultat d'exploitation	(4.155)	(3.021)
Produits financiers	21.869	23.351
Charges financières	(11.063)	(9.268)
Résultat de l'exercice avant impôts	6.651	11.062
Impôts (prélèvements et régularisation)	(9)	(9)
Résultat de l'exercice	6.642	11.053
AFFECTATION		
Résultat de l'exercice	6.642	11.053
Résultat reporté de l'exercice précédent	11.251	10.954
Rémunération de l'apport	(9.921)	(9.921)
Réserves légales	0	0
Autres réserves	0	(835)
Résultat à reporter	7.972	11.251

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT GLOBAL

Au 31 décembre 2024, les dettes à plus d'un an s'élevaient à 105 millions d'euros et incluent les prêts tirés sur les lignes de crédit confirmées (75 millions d'euros) ainsi que 30 millions d'euros de billets de trésorerie.

Le résultat financier comprend principalement les encaissements de dividendes versés par BPI Real Estate Belgium (8 millions d'euros) et Green Offshore (8,175 millions d'euros) partiellement compensé par les coûts d'intérêts des dettes financières.



INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

Adresse du siège

Avenue Edmond Van Nieuwenhuysse 30, 1160 Bruxelles

RPM Bruxelles n° 0400.464.795

Adresse mail : info@cfe.be

Site web : <https://www.cfe.be>

Date de constitution, derniers amendements aux statuts

La Société a été constituée par acte notarié du 21 juin 1880, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 juin 1880, sous le numéro 911, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu par acte notarié du 2 mai 2024, publié par extraits aux Annexes du Moniteur belge du 6 juin 2024, sous le numéro 24085750.

Durée de la Société

Illimitée

Forme de la Société – Droit applicable

Société anonyme de droit belge

Objet de la Société

La Société a pour objet l'étude et l'exécution, tant en Belgique qu'à l'étranger, soit seule, soit conjointement avec d'autres personnes physiques ou morales, publiques ou privées, pour son compte ou pour le compte de tiers publics ou privés, de toute entreprise de travaux et de constructions quelconques dans tous et chacun de ses métiers, notamment l'électricité et l'environnement. Elle peut également prêter les services annexes à ces activités, en assurer la promotion, les exploiter, directement ou indirectement, ou les mettre en concession, ainsi que réaliser toute opération quelconque d'achat, de vente, de location, de leasing se rapportant à ces entreprises.

Elle peut prendre, détenir et céder des participations, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise existante ou à créer, par voie d'acquisition, fusion, scission ou autrement

Elle peut effectuer toutes les opérations commerciales, industrielles, administratives, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet, même partiellement ou de nature à en faciliter ou développer la réalisation, tant pour elle-même que pour ses filiales.

Capital de la Société

Capital souscrit

A la clôture de l'exercice, le capital émis s'élevait à 8.135.621,14 euros, représenté par 25.314.482 actions, sans désignation de valeur nominale. Toutes les actions sont entièrement libérées.

Capital autorisé

En vertu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2024, le Conseil d'Administration peut, dans les 5 ans suivant la publication de la modification des statuts du 6 juin 2022, augmenter le capital en une ou plusieurs fois, d'un montant maximal de 3.000.000 euros (hors prime démission).

En vertu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2022, le Conseil d'Administration peut également faire usage du capital autorisé, en cas d'OPA sur des titres émis par la Société, dans les conditions et dans les limites de l'article 7:202 du CSA. Le Conseil d'Administration est autorisé à exercer ces pouvoirs si l'avis d'offre publique d'achat est remis par l'Autorité des services et marchés financiers (« **FSMA** ») à la Société au plus tard trois ans à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire susmentionnée.

Les augmentations de capital décidées en vertu de ces habilitations peuvent être effectuées conformément aux modalités à déterminer par le Conseil d'Administration, et notamment par apports en numéraire ou en nature, par incorporation de réserves disponibles ou indisponibles ou de primes d'émission, avec ou sans création de nouvelles actions, privilégiées ou non, avec ou sans droit de vote, émises en dessous, au-dessus ou au pair comptable, dans les limites permises par la loi.

Nature des titres

Les actions de la Société sont entièrement libérées et sont nominatives ou dématérialisées. Tout porteur peut, à tout moment, à ses frais, demander la conversion de ses titres entièrement libérés sous une autre forme, dans les limites de la loi, suspendre la propriété, l'usufruit ou la nue-propriété.



Endroit auquel les documents de la Société peuvent être consultés

Les comptes annuels statutaires et consolidés de la Société sont déposés à la Banque nationale de Belgique. La version coordonnée des statuts de la Société peut être consultée au greffe du tribunal de l'entreprise de Bruxelles, division Bruxelles. Le rapport financier annuel est adressé aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande. La version coordonnée des statuts et le rapport financier annuel sont également disponibles sur le site internet (www.cfe.be).