



Next generations deserve new heroes

RAPPORT
ANNUEL 2022



cfe

CHANGING
FOR GOOD



Rapport annuel 2022

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, 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 à l'article 3:32 §1 dernier alinéa du Code des sociétés et des associations,
- une version abrégée des comptes annuels statutaires, établie conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés et des associations, et
- la 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 Code des sociétés et des associations. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires et consolidés Conformément à l'article 12, §2, 3° de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007, Trorema SRL, représentée par Raymond Trost, CEO et président du Comité exécutif, et

MSQ SRL, représentée par Fabien De Jonge, directeur financier et administratif, 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 Compagnie d'Entreprises 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 Compagnie d'Entreprises CFE et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

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 Herrmann-Debroux 42 –
1160 Bruxelles (Belgique) –
Tél. +32 2 661 18 15 – info@cfe.be.



Table des matières

Meet the new CFE

Notre manifeste
1 ambition, 4 secteurs d'activité, 3 marchés
Message du Président et du CEO
How we create value

5
6
7
9
13

Year at a glance

Chiffres clés de l'année
Faits marquants de l'année

14
15
19

Aiming for the lead

Bâtiments durables
Industries intelligentes
Infrastructures pour la mobilité et l'énergie de demain

22
23
24
25

Our SPARC strategy

SPARC as a H.E.R.O.
Shift
Perform
Accelerate
Return
Community

26
27
28
31
33
36
38

Gouvernance

Rapport de gestion du Conseil d'administration
I. Comptes annuels statutaires
II. Comptes annuels consolidés
III. Déclaration de gouvernance d'entreprise
IV. Rapport de rémunération

41
43
46
61
76

Déclaration non financière

Brève description des activités du Groupe
Politiques appliquées en matière d'ESG
Principaux risques liés aux ESG
Résultats de ces politiques
Indicateurs clés de performance (KPI) non financiers
Taxonomie Européenne

85
89
92
99
107
117

États financiers

I. États financiers consolidés
II. Notes aux états financiers consolidés
III. États financiers statutaires
Informations générales

123
127
199
201



Ceci est un rapport interactif. Lorsque vous voyez cette icône, cliquez pour en savoir plus.



Informations principales pour les actionnaires

Calendrier financier

4 mai 2023 :	assemblée générale ordinaire
17 mai 2023 :	déclaration intermédiaire au 31 mars 2023
30 août 2023 :	résultats semestriels 2023
21 novembre 2023 :	déclaration intermédiaire au 30 septembre 2023

Dividende proposé

Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 4 mai 2023 d'approuver la répartition bénéficiaire relative à l'exercice 2022, soit un montant brut de 0,4 euro par action CFE, équivalant à 0,28 euro net par action (après déduction du précompte mobilier de 30%).

Ce dividende sera payable à partir du 24 mai 2023, 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

1. Remarque préliminaire – Scission partielle

Le 29 juin 2022, la société a réalisé une scission partielle par laquelle sa participation à 100% dans DEME ainsi que toutes les activités de DEME ont été transférées à une société nouvellement constituée dénommée DEME Group. Lors de cette opération, chaque actionnaire de CFE a reçu une action de DEME Group pour chaque action de CFE qu'il détenait au moment de la scission.

2. Description générale 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 de demain pour l'énergie et la mobilité. Pour y parvenir, le Groupe conjugue les forces de ses quatre métiers : 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, « *Accelerate* » 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.



Meet the new CFE

How we change for good



Notre manifeste

Les générations futures méritent de nouveaux héros.

Elles méritent d'avoir de l'espoir.

C'est pourquoi, chez CFE, notre nouvelle ambition est de remettre en cause le statu quo.

D'identifier ce qui n'est pas durable et d'en changer.

Car lorsque vous êtes actifs dans des industries qui ont le potentiel de façonner le monde, vous avez la responsabilité de prendre soin des générations futures.

La responsabilité d'être leurs nouveaux héros.

Oui, nous nous y engageons. En réunissant les gens, les compétences, les matériaux et la technologie dans une communauté pour le changement positif.

Et nous n'avons pas peur de partager cette nouvelle ambition avec le monde entier.

Parce qu'ensemble, notre communauté est infinie.

Tous ceux qui veulent le changement et y croient, peuvent nous rejoindre.

Car ensemble, comme l'histoire nous l'enseigne, nous pouvons changer le monde.

Car ensemble, il n'y a pas de limite à ce que nous pouvons accomplir.





1 ambition, 4 secteurs d'activité, 3 marchés

En tant que groupe multidisciplinaire, nous sommes actifs dans les industries qui ont le potentiel de façonner le monde de demain. Par conséquent, nous avons la responsabilité de changer ce qui n'est pas durable pour le bien des générations futures. Nos 4 secteurs d'activité complémentaires que sont la Promotion immobilière, le Multitechnique, la Construction & Rénovation et les Investissements Durables proposent des solutions globales aux enjeux sociétaux complexes. Avec notre portefeuille de 15 filiales, nous visons à être leader sur les marchés à forte croissance des bâtiments et villes durables, des industries intelligentes et des infrastructures pour l'énergie et la mobilité de demain. Avec un objectif ultime : Changing for Good.

Notre ambition

Nous réunissons les gens, les compétences, les matériaux et la technologie dans une communauté pour le changement positif.

Nos 3 marchés



1

Bâtiments durables



2

Industries intelligentes



3

Infrastructures pour la mobilité et l'énergie de demain



Nos secteurs d'activité



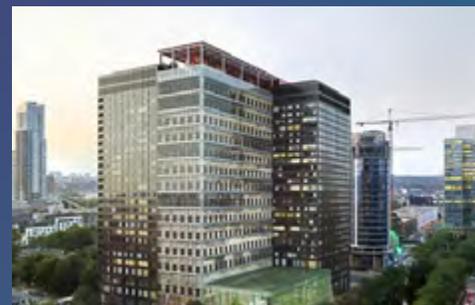
Promotion immobilière

Actif en Pologne, au Luxembourg et en Belgique, BPI Real Estate est un acteur de premier plan de la promotion immobilière. Son approche du développement est résolument orientée vers les projets urbains du futur, avec une volonté de repenser les espaces en défendant des valeurs de durabilité, de haute qualité architecturale, de respect de l'environnement et d'engagement sociétal.



Multitechnique

Construire les infrastructures de la mobilité de demain, développer les solutions technologiques intelligentes pour l'optimisation de l'efficacité énergétique des bâtiments, et accélérer l'automatisation et la robotisation pour offrir des solutions à la pointe de l'industrialisation 4.0. Avec VMA et Mobix, le secteur d'activité multitechnique de CFE est un acteur essentiel de la transformation de la société.



Construction & Rénovation

En Belgique, en Pologne et au Luxembourg, les sociétés du secteur d'activité Construction & Rénovation de CFE partagent la même vision, résolument ancrée dans le futur. L'excellence opérationnelle, l'innovation et la digitalisation des processus sont mises au service de projets durables et circulaires. Les rénovations d'envergure et les constructions en bois ou hybrides en sont les meilleurs exemples et démontrent le rôle pionnier joué par CFE.



Investissements durables

Au travers de sa participation dans Rent-A-Port et dans Green Offshore, le Groupe CFE investit dans des initiatives durables en Belgique mais aussi au Viêt-Nam. Parcs éoliens offshore, parcs de batterie pour stocker l'énergie verte, aménagement de ports et de zones industrielles connexes... autant de projets qui répondent dès aujourd'hui concrètement aux enjeux de la société de demain.



Rent-A-Port (50%)

Green Offshore (50%)



Message du Président et du CEO

Faire la différence pour les générations futures

2022 a été une année charnière pour CFE. Avec la scission partielle de DEME, le groupe multidisciplinaire a gagné en agilité en se concentrant sur quatre secteurs d'activité principaux et complémentaires : Promotion immobilière, Multitechnique, Construction & Rénovation, et Investissements durables. Le groupe vise à tirer le meilleur parti des compétences et synergies entre ces entités pour être leader sur les marchés attractifs à forte croissance des bâtiments et villes durables, des industries intelligentes et des infrastructures pour l'énergie et la mobilité de demain.



cliquez ici pour consulter notre film d'entreprise



Luc Bertrand, Président du Conseil d'administration
Raymund Trost, CEO du Groupe CFE



Le Groupe CFE conclut l'année sur un résultat positif, avec un carnet de commandes record et de très belles perspectives.

Raymund Trost, CEO de CFE : Nous avons obtenu de solides résultats opérationnels pour la deuxième année consécutive, les quatre secteurs d'activité y contribuant de manière significative. Nous avons nettement renforcé notre situation financière malgré une volatilité macro-économique extrême et des investissements importants dans nos métiers de croissance. C'est le résultat de la solidité de notre modèle d'entreprise multidisciplinaire et du travail remarquable de nos employés. Nous améliorons quotidiennement la gestion de nos projets pour nos clients et sommes plus que jamais sélectifs en ne poursuivant que des projets avec le bon équilibre risque/récompense.

Luc Bertrand, Président du Conseil d'administration : « Notre bonne santé doit beaucoup aux décisions stratégiques prises depuis plusieurs années et qui démontrent aujourd'hui leur pertinence. La complémentarité de nos métiers et notre multidisciplinarité sont plus que jamais nos points forts, elles nous permettent de compenser les soubresauts du marché et surtout de proposer des solutions intégrées particulièrement concurrentielles. Notre approche de la durabilité – qui est depuis plusieurs années au centre de notre modèle de création de valeurs – confirme elle aussi son bien-fondé en livrant dans toutes les entités des résultats probants. Tout cela nous permet d'aborder 2023 avec une énergie renouvelée, sous le signe d'une refonte de notre image et de notre structure interne ».

Luc Bertrand revient également sur la scission partielle avec DEME et insiste sur les nouvelles ambitions qui en découlent : « Cette scission partielle offre une

« La scission partielle avec DEME offre une opportunité unique à CFE qui peut désormais clarifier son positionnement et se recentrer sur ses quatre secteurs d'activité. »

Luc Bertrand

opportunité unique à CFE qui peut désormais clarifier son positionnement, aussi bien en interne que vis-à-vis de ses partenaires, de ses actionnaires et de ses clients, et se recentrer sur ses quatre secteurs d'activité. Nous pourrions ainsi renforcer notre position de leader sur les marchés à haut potentiel de croissance. En Belgique comme au Luxembourg ou en Pologne, les synergies entre nos entités et les solutions intégrées qui en découlent nous rendent d'autant plus compétitifs. Tout cela participe à une dynamique que nous allons prolonger, avec l'appui de notre Comité exécutif expérimenté et la force de nos équipes qualifiées, en remettant à l'honneur la noblesse de nos métiers et la fierté légitime de nos collaborateurs ».

Une marque – une équipe – une stratégie

Ce nouveau départ est marqué par un rebranding du Groupe, unifiant toutes les entités sous une même bannière commune. Le crédo 'Changing for good', emblématique des ambitions de CFE à faire la différence pour les générations futures, est porté par la mise en place de la stratégie SPARC, basée sur un système de création de valeur éprouvé. Cette stratégie regroupe cinq piliers : Shift, Perform, Accelerate,

Return, Community. Shift incarne la transformation grâce à et vers l'innovation et la durabilité. L'excellence opérationnelle, symbolisée par le P de Perform, soutenue par les plateformes accélératrices et les solutions intégrées, porte le tout vers sa double conclusion logique : Return – créer de la valeur pour les parties prenantes à long terme – et Community – les impacts positifs sur le vivre ensemble.

« L'intitulé intégral est SPARC as a HERO », précise **Raymund Trost**, CEO. « Parce que nous nous appuyons sur les compétences de nos collaborateurs, que nous considérons comme des héros. Nos métiers façonnent la vie des gens et le monde de demain, ainsi nous assumons pleinement cette responsabilité de changer ce qui doit être changé pour les générations futures. Notre ambition est de créer une communauté pour le changement positif, par les gens, pour les gens, en fédérant les talents en interne et en externe autour des ambitions partagées, des innovations et technologies pour les réussir. Happener, Engaged, Reliable, One. Ce sont nos valeurs, nous les portons avec fierté et nous les appliquons au quotidien car elles disent qui nous sommes, de la façon la plus authentique qui soit ».



« En renforçant les synergies au sein de notre propre famille, nous pouvons offrir à nos clients des solutions globales capables de répondre aux défis les plus complexes. »

Raymund Trost

Des synergies prometteuses

Plusieurs projets démontrent d'ores et déjà la pertinence des nouvelles orientations du Groupe, et la force de la multidisciplinarité. Que ce soit ZIN à Bruxelles – exemple de circularité à grande échelle – ou Wooden au Luxembourg et Monteco à Bruxelles – chantiers pionniers de la construction hybride et en bois. Ils illustrent de façon impressionnante le potentiel des synergies entre les entités de CFE. « Il s'agira d'une des clés pour l'avenir », poursuit **Raymund Trost**. « En renforçant les synergies au sein de notre propre famille, nous pouvons augmenter l'efficacité de notre chaîne de valeur et offrir à nos clients des solutions globales capables de répondre aux défis les plus complexes ».

La durabilité et l'innovation au cœur de notre stratégie

Pionnier et leader sur le terrain de la durabilité, le Groupe CFE a été reconnu comme Top-Rated ESG Company 2023 par l'organisme international Sustainalytics. « Il s'agit d'une reconnaissance du travail acharné de nos équipes, nous sommes très fiers pour eux », reconnaît **Raymund Trost**.

« Cette récompense valide notre approche globale des thématiques ESG, en particulier, la sécurité et le bien-être de nos collaborateurs, la réduction des émissions de CO₂, la limitation des déchets ou encore l'utilisation de matériaux biosourcés ou circulaires. Elle confirme aussi la pertinence de nos engagements dans trois domaines essentiels qui accompagnent nos clients dans leur transition énergétique : VMANAGER – le marché est demandeur de solutions intelligentes de ce type – l'expertise en matière de rénovation de grande ampleur et Wood Shapers. La durabilité – à la fois en tant qu'objectif et en tant qu'accélérateur – ne peut en effet se concevoir sans innovation. Notre choix de soutenir la construction à

grand échelle bois/hybride en Belgique, où elle n'est pas encore assez reconnue, s'inscrit dans cette réflexion. Ce n'est cependant pas une fin en soi et nous regardons avant tout ce qu'on appelle *l'embodied et le operational carbon* – c'est-à-dire le poids en CO₂ de la totalité du bâtiment sur toute sa durée de vie. C'est pourquoi nous privilégions la rénovation à la destruction/construction. Nous accentuons également notre focus sur les matériaux biosourcés et nous gérons les flux de déchets de façon stricte. Il faut bien comprendre que ces principes ne s'appliquent pas qu'au secteur d'activité Construction & Rénovation mais sont mis en œuvre dès la conception par la Promotion immobilière et sont conduits sur les chantiers puis dans la maintenance et le suivi énergétique par le secteur d'activité Multitechnique ».

Cette vision durable correspond parfaitement aux attentes actuelles de la société, ce qui renforce la position de CFE sur les différents marchés et rend ses offres d'autant plus pertinentes et attractives pour ses partenaires. Wood Hub, le nouveau siège dans lequel le Groupe emménagera fin 2023, en est le symbole le plus éloquent, comme le souligne **Raymund Trost** : « Ce sera un bâtiment exemplaire, notamment par ses performances énergétiques et par sa conception, avec un niveau d'ambition tellement élevé que je suis persuadé que dans 20 ans il sera toujours à un haut niveau et que nous en serons encore fiers. Il incarne de plus la force des synergies entre nos entités et montre tout le savoir-faire de notre Groupe, capable de proposer des solutions globales, sur tout le cycle de vie d'un bâtiment, de son développement à sa maintenance. BPI Real Estate, BPC Group, Wood Shapers et VMA ont uni leurs talents pour donner naissance à ce lieu de vie et de travail au sein duquel nos collaborateurs vont pouvoir s'épanouir et continuer à donner le meilleur d'eux-mêmes ».



Changer notre façon de travailler

La durabilité, l'innovation et les plateformes accélératrices qui créent aujourd'hui la dynamique positive du Groupe CFE ne pourraient donner leur pleine mesure sans une gouvernance adaptée ni sans une excellence opérationnelle sans faille. « Nous avons pris conscience il y a quelques années de la nécessité d'améliorer notre fonctionnement depuis la prise de commande jusqu'à la livraison des chantiers. Nous avons pour cela utilisé plusieurs leviers : la poursuite de notre digitalisation, l'implémentation d'un nouvel outil de gestion des ressources ERP et le déploiement de plusieurs grands plans d'analyse et d'amélioration des processus : Fit 4 Future pour la construction, Way of Working chez VMA, et Smile chez Mobix. L'adoption du selective bidding dans le choix de nos dépôts de dossiers et le renforcement des synergies entre nos métiers ont eu des effets positifs en termes de retour sur investissement mais aussi sur la qualité des conditions de travail de nos collaborateurs ainsi que sur le service final à nos clients ».

« En 2023, nous ferons face à plusieurs défis », ajoute **Raymund Trost**. « Le premier d'entre eux sera comme toujours la sécurité. Chaque jour, chaque minute, nous devons continuer à tout mettre en œuvre collectivement et individuellement pour nous assurer qu'il n'y a pas d'accident. La vie et la santé de nos collaborateurs sont des biens précieux qui ne doivent en aucun cas être mis en danger. La gestion des talents sera elle aussi fondamentale. La formation permanente, notamment au travers de la CFE Academy, sera l'un de nos plus grands atouts dans ce sens ».

Luc Bertrand conclut : « Nous devons enfin confirmer et prolonger nos succès sur les terrains de la durabilité, de l'innovation et des performances. Les excellents résultats de l'année 2022 et le volume conséquent de notre carnet de commandes sont les meilleurs signaux de validation de notre stratégie à long terme. »

Pourquoi investir en CFE ?

6 avantages compétitifs

1

Nous sommes un groupe multidisciplinaire intégré à la longue expérience, présent sur des marchés à fort potentiel de croissance.

2

Nous maîtrisons l'intégralité du cycle de vie d'un bâtiment, de son développement à sa maintenance.

3

Nous adoptons une stratégie solide et 'future proof', basée sur la création de valeur pour toutes les parties prenantes grâce à nos synergies, nos allocations de ressources rigoureuses et notre excellence d'exécution.

4

Notre mentalité de pionniers, notre esprit d'innovation et notre volonté d'avoir un impact sociétal font de nous les leaders en termes de durabilité sur nos marchés.

5

Nous disposons d'un profil financier solide et d'un carnet de commandes historiquement haut.

6

Nos collaborateurs – passionnés encadrés par un management expérimenté – sont nos héros de demain.



How we create value

How we operate



HAPPENER
ENGAGED
RELIABLE
ONE



Our assets

- Knowledge & expertise
- Materials & suppliers
- Employees
- Digital technologies
- Equipment & capital

What we do



Where we go

- Leading in Sustainable buildings
- Leading in Smart industries
- Leading in Tomorrow's mobility & energy

Our performance

Safety (severity rate)*	-14%
CO ₂ emissions (scope 1+2)*	-30%
Waste*	-15%
Training*	+24%
Green electricity*	+40%
Sustainalytics rating	26,1
Wood or hybrid buildings	53.355 m ²
CO ₂ friendly developments	164.732 m ²

* Compared to 2020 (reference year)

Our impact

- People
- Energy
- Mobility
- Materials
- Governance

SDGs





Year at a glance

Facts and figures 2022



Chiffres clés de l'année

Résultats financiers : un groupe renforcé

« Après la scission partielle avec DEME, en juin, le Groupe CFE a commencé à écrire une nouvelle page de son histoire. Nous pouvons sans aucun doute affirmer que le démarrage est réussi. Les principaux indicateurs financiers ont connu une évolution positive. Malgré un contexte économique particulièrement perturbé, les résultats sont très solides et notre carnet de commandes a atteint un niveau record. La complémentarité de nos métiers et la diversification de nos activités sont plus que jamais les forces de notre Groupe. Nous sommes ainsi capables de compenser les éventuelles difficultés passagères d'une division

par les performances d'une autre.

Il convient de saluer tous nos collaborateurs dont les efforts ont non seulement permis d'obtenir ces bons résultats mais également d'augmenter nos cash flows opérationnels et de réduire notre endettement de façon significative. Avec une augmentation de 68% de nos fonds propres et un résultat net de plus de 38 millions d'euros, le Groupe CFE sort renforcé de son nouveau virage et parfaitement armé pour l'avenir ».

Fabien De Jonge

Directeur financier et administratif



En millions d'euros	2018	2019	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	994,8	1.002,8	1.026,1	1.125,3	1.167,2
EBITDA	29,1	14,2	45,2	68,5	63,1
EBIT	29,6	22,9	38,1	58,0	51,0
Résultat net - part du Groupe	17,9	12,0	17,7	39,5	38,4
Capitaux propres - part du Groupe	87,9	84,8	95,3	133,8	224,7
Endettement Financier Net	107,8	89,6	112,4	113,0	48,9

* à l'exclusion de DEME

CARNET DE COMMANDES

1.715,1 MLN.

CHIFFRE D'AFFAIRES

1.167,2 MLN.

ENDETTEMENT FINANCIER NET

48,9 MLN.

RESULTAT NET

38,4 MLN.



Développement et formation : investir dans l'humain

« Notre nouvelle stratégie SPARC as a HERO l'affirme clairement : le groupe est porté par les talents et les savoir-faire de ses collaborateurs. Nous voulons investir dans leur développement et dans leurs compétences. En 2022 nous avons vu une augmentation nette du nombre d'heures de formation suivies. Nous allons confirmer et amplifier ces opportunités de développement de carrière en 2023 avec le lancement de la CFE Academy, une plateforme de formation unique, conviviale et diversifiée, accessible à tous, qui permet de répondre à tous les besoins et à toutes les demandes. Et ceci tout en continuant à encourager la mobilité interne au sein du groupe CFE. La digitalisation nous permet également d'améliorer le parcours employé de nos collaborateurs, afin de pouvoir les aider rapidement et qualitativement et ainsi leur permettre de se focaliser sur leur développement personnel. Tout cela témoigne d'une réelle volonté de développer notre communauté et de resserrer les liens qui nous unissent autour de nos projets ».

Valérie Van Brabant

Chief People Officer

« Nous allons confirmer et amplifier les opportunités de développement de carrière en 2023 avec le lancement de la CFE Academy. »

Formations <i>En nombre d'heures par nature de formation</i>	Total 2020	Total 2021	Total 2022	Hommes 2022	Femmes 2022
Techniques	16.435	18.493	22.862	21.130	1.732
Hygiène et sécurité	12.070	19.839	17.160	15.620	1.540
Environnement	807	66	699	550	149
Management	1.434	3.183	4.554	3.482	1.072
Informatique	3.354	1.890	1.910	1.368	542
Adm/Compt./Gest./Jur.	2.589	2.848	2.227	1.025	1.202
Langues	3.271	3.434	2.783	1.719	1.064
Diversité	3.320	126	101	0	101
Autres	2.993	1.794	1.697	1.211	486
Total	46.273	51.673	53.993	46.105	7.888
Nombre d'heures de formation par ETP	14,2	16,5	17,6	17,8	16,2
Nombre de jours de formation par ETP (sur une base de 8h/jour)	1,8	2,1	2,2	2,2	2,0

NOMBRE DE COLLABORATEURS

3.074

HEURES DE FORMATION

53.993

TAUX DE GRAVITÉ

0,53



Durabilité et innovation : les moteurs du changement

« En 2022, la durabilité et l'innovation ont réellement pris leur place dans la stratégie du Groupe CFE. Nous sommes légitimement fiers des résultats obtenus ainsi que de la reconnaissance de ces derniers par l'agence de notation Sustainalytics qui nous a classés Top ESG Company 2023. Le travail préparatoire de fond effectué depuis plusieurs années se concrétise et nous pouvons désormais nous appuyer sur une approche intégrée au sein de laquelle la durabilité et l'innovation jouent un rôle moteur. Mais nous devons surtout nous réjouir des opportunités que nous offre cette nouvelle stratégie, qui sera un véritable accélérateur pour toutes nos entités.

Nous en récoltons d'ores et déjà les fruits avec des résultats concrets : 30% d'émissions de CO₂ en moins et une diminution de 15% du volume de déchets par rapport à 2020.

Nous améliorons aussi nos résultats en matière de sécurité. Ce sont d'excellents chiffres et notre marge de progression est encore grande ! Plusieurs projets phares ont porté cette progression, notamment la construction en bois ou les chantiers circulaires que sont ZIN ou Usquare à Bruxelles. Mais rien ne serait possible sans la participation active de tous nos partenaires, fournisseurs et clients. Nous posons les fondations d'un changement qui est amené à prendre de l'ampleur et à devenir la norme dans le secteur de la construction. Le Groupe CFE est un pionnier de cette transformation majeure ».

Isabelle De Bruyne

Chief Sustainability Officer



« Nous posons les fondations d'un changement qui est amené à prendre de l'ampleur et à devenir la norme dans le secteur de la construction. »

				2020	2021	2022	Target 2030
People	Sécurité	Taux de gravité	Ratio	0,61	0,69	0,53	0,52
Mobility	Green fleet	% de véhicules électriques ou hybrides	%	-	4	7	90
	Émissions directes de CO ₂ (scope 1 et 2)	Intensité carbone	tonnes/k€	19,4	15,9	13,5	11,6
Energy	Énergie verte	Proportion d'énergie verte	%	40	55	80	100
Materials	Réduction des déchets	Intensité de déchets	tonnes/M€	25,36	28,13	21,60	17,75
	Utilisation de matériaux biosourcés	Surface de bâtiments construits ou développés en bois	m ²	-	-	53.355	tbc
	Consommation raisonnée de l'eau	Pourcentage des eaux de pompage qui sont ré-utilisées	%	-	-	-	100
Gouvernance	Transparence et management des risques	Rating Sustainalytics	-	43,8 (severe)	27,8 (medium)	26,1 (medium)	tbc

Plus d'informations sur les KPI's peuvent être consultées dans la Déclaration non financière à la page 109.



« Sécurité, excellence opérationnelle, formation ou structure organisationnelle : l'innovation et la digitalisation sont plus que jamais au cœur de la démarche de CFE. »

Innovation et technologie : la digitalisation au service de la performance

« L'innovation et la digitalisation sont plus que jamais au cœur de la stratégie de CFE. Tout d'abord, nous améliorons l'efficacité des activités du secteur d'activité Construction & Rénovation grâce à l'implémentation d'un nouveau progiciel de gestion intégré (ERP) qui sera déployé début 2024 dans un plan pluriannuel. L'année dernière, nous avons pu automatiser et standardiser nos applications CRM - tout ce qui concerne la gestion des relations clients - et nous avons dans le même temps mis en place toute la structure digitale de la CFE Academy afin de proposer à nos collaborateurs un éventail de formations facilement accessibles. Nos efforts se sont aussi portés sur la poursuite de la virtualisation et de la cloudification, sur le développement de l'automatisation de la digital workplace et sur l'innovation des technologies autour de la connectivité, dans le but de fournir des solutions confortables, sûres et fiables pour tous en toutes circonstances. Notre stratégie globale laisse en parallèle la place aux initiatives locales dans nos différentes entités, notamment pour tout ce qui concerne le LEAN management ou certains besoins spécifiques de sécurité. Nous avons ainsi développé notre propre outil de certification par QR code pour les chantiers de notre entité rail. La digitalisation est aussi présente sur les chantiers, particulièrement sur les chantiers de pointe comme ZIN à Bruxelles, où la gestion du modèle BIM consolidé a été couronnée du The Best Tech Innovative Building Award pour notre client ».

Hans Van Dromme

Chief Digital Officer



ZIN : The Best Tech Innovative Building



Faits marquants de 2022



Kanal

Janvier – Février – Mars

BPC Group démarre, en partenariat, les **travaux de rénovation** de l'ancien garage Citroën situé à Yser (Bruxelles) et y construira un nouveau pôle culturel nommé « **Kanal** ». BPC Group réalisera la partie gros œuvre, toitures, façades, techniques spéciales et parachèvements.

VMA renforce considérablement sa capacité d'ingénierie dans le domaine de la robotisation avec l'intégration de **Rolling Robotics** acquise en 2022. Rolling Robotics est spécialisée dans **la simulation et la programmation hors ligne de robots**. Cette spécialisation lui permet de concevoir des programmes robotiques avant d'assembler la cellule robotisée, ce qui assure un démarrage **plus rapide et plus fiable** sur site.

La construction du projet de logements « **Serenity Valley** » à Auderghem a démarré en début d'année. Sur le même site, la construction de « **Wood Hub** », le nouveau siège social de CFE, BPI Real Estate, BPC Group et Wood Shapers, a également été lancée.

Durable de la conception à l'exécution, il garantira aussi le confort de ses utilisateurs. Ainsi, CFE met en commun les compétences du Groupe : BPI Real Estate est responsable du développement du projet, alors que BPC Group, en association avec Wood Shapers, a démarré la construction. VMA installera les techniques spéciales et le logiciel VMANAGER.



Wood Hub



Rolling Robotics



Wood Hub

Projet de bureau circulaire exemplaire – construit sur une structure CREE mixte bois/béton – **future proof et NZEB** (Nearly Zero Energy Building), Wood Hub sera chauffé et refroidi grâce la géothermie et à des pompes à chaleur couplées à 120KWB de panneaux photovoltaïques. Son fonctionnement ne nécessitera **aucune énergie fossile**.



Avril – Mai – Juin

Le consortium **ESTor-Lux** inaugure son **premier parc de batteries de stockage** raccordé au réseau à haute tension belge à Bastogne. Avec une puissance installée de 10 MW et une capacité de stockage de 20 MWh, le parc de 480 modules batteries lithium-ion, installé sur le site d'un data center de Kyndryl à Bastogne, est **le plus important site de batteries en activité du Benelux** en termes de capacité de stockage.

Le **29 juin 2022**, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé à l'unanimité la **scission partielle de CFE** par laquelle la participation dans DEME est transférée à une nouvelle société nouvellement créée, DEME GROUP NV. Cette scission partielle permettra aux deux sociétés de **développer davantage leurs activités** et de **préciser leurs objectifs et ambitions**. Elle devrait également permettre au cours de bourse des deux sociétés cotées de pleinement refléter leur valeur intrinsèque.

Juillet – Août – Septembre

Ce **20 septembre 2022**, CFE a révélé sa **nouvelle mission** : réunir les gens, les compétences, les matériaux et la technologie dans une communauté pour un changement positif. CFE place ainsi la durabilité, l'innovation et l'excellence pour ses clients au cœur de sa stratégie. La nouvelle mission est le fruit d'un exercice de **repositionnement stratégique**, qui se traduit également dans une **nouvelle identité visuelle** désormais commune à tous ses métiers.

En Pologne, **BPI Real Estate finalise l'acquisition d'un site situé à Gdansk**, dans le dynamique district du Chantier Naval. BPI Real Estate va y développer un **concept de micro-living** destiné à la location. Le programme comptera **455 unités de logement** (15.000 m²). Par ailleurs, **quatre projets résidentiels** ont



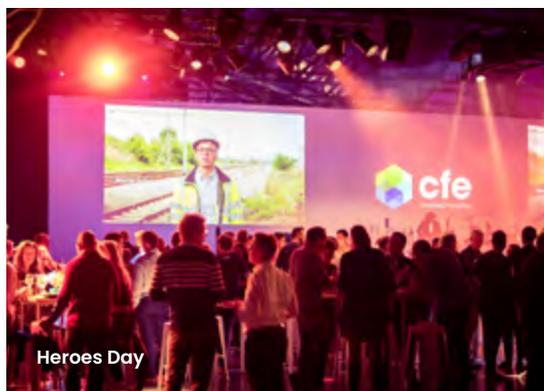
reçu un permis de construire : **Bernadovo** (13.000 m²) situé dans la région de Gdansk, **Panoramiqa** (20.000 m²) à Poznan, **Czysta** (10.000 m²) à Wrocław et **Chmielna** (17.000 m²) situé au cœur de Varsovie.

Van Laere démarre la construction du projet « **BAN** » à Anvers (Nieuw Zuid), qui se compose de 2 bâtiments séparés qui représentent ensemble **295 unités résidentielles**. Le projet « **BAN** » est une conception de l'architecte japonais Shigeru Ban, artiste du bois et maître dans l'utilisation des matériaux renouvelables. Le projet se caractérise principalement par sa **façade en bois**.

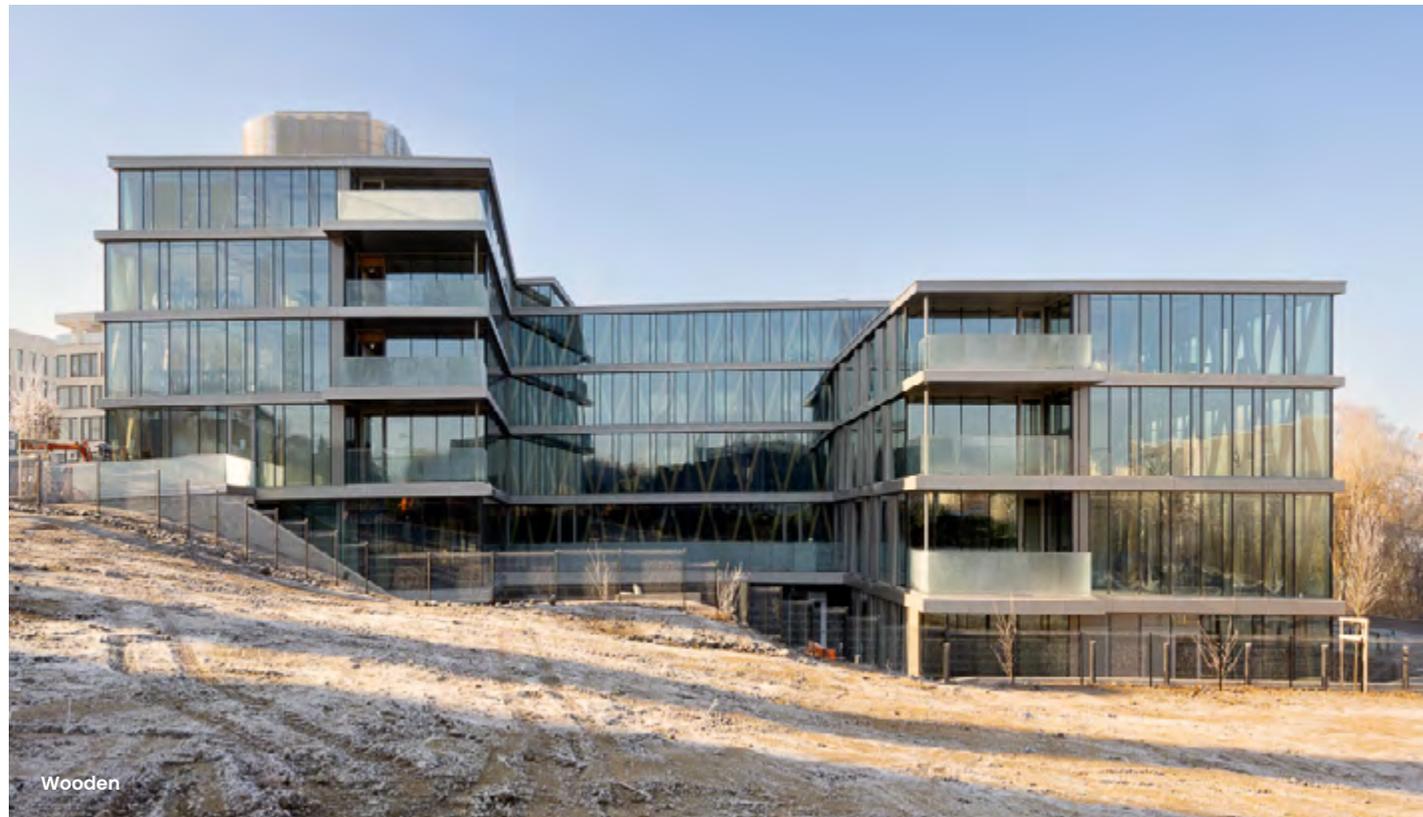




Heroes Day



Heroes Day



Wooden

Octobre – Novembre – Décembre

Octobre est marqué par le premier **Heroes Day**, réunissant tous les collaborateurs des différentes entités de CFE. L'événement concentre toute l'énergie découlant du nouveau positionnement. Les collaborateurs se sentent parties prenantes d'un plus grand collectif et redécouvrent la **force multi-disciplinaire du Groupe CFE**.

BPI Real Estate et son partenaire livrent l'immeuble « **Wooden** » avec succès et vendent la participation dans Wooden S.A. à ACRON Lux Real Estate I Holding.

Situé à Leudelange, en périphérie de Luxembourg-Ville, « **Wooden** », d'une superficie de 9.500 m², est le **premier immeuble de bureaux en bois** de cette envergure au Luxembourg. Sa structure portante est constituée de bois **certifié PEFC** provenant exclusivement de forêts gérées durablement dans la grande région. Les standards exceptionnels de durabilité mis en œuvre dans ce projet lui permettent de viser la certification **BREEAM® Excellent**. Il est également inscrit dans la démarche de certification **WELL Building Standard®**, garantissant un environnement

de travail exemplaire, conçu pour le bien-être de ses occupants.

La construction de « **Wooden** » a été réalisée par des experts en construction bois et bas carbone, notamment **CLE et Wood Shapers**. En plus du locataire principal, la compagnie d'assurance Baloise Luxembourg, CLE et BPI Real Estate Luxembourg emménagent également dans l'immeuble.

A group of people are gathered around a large, colorful geometric shape composed of many triangles in shades of green, blue, and purple. The shape is held up by several people's hands. One person in the foreground is wearing a bright yellow and blue high-visibility jacket and a white safety helmet. Another person in the foreground is wearing a black blazer and has red nail polish. The background is a light-colored, textured wall.

Aiming for the lead

Focus on 3 high-growth markets



Bâtiments durables

Notre capacité à prendre en charge l'intégralité du cycle de vie d'un bâtiment fait de nous des leaders du développement immobilier durable. Nous nous engageons résolument dans la réduction des émissions de CO₂ en privilégiant la rénovation, en étant précurseurs dans l'emploi des matériaux biosourcés et en convertissant les plus grands bâtiments de Belgique en projets circulaires. En tant qu'experts de l'optimisation énergétique, nous contribuons activement à la lutte contre le gaspillage dans les industries et dans les bâtiments avec notre plateforme VMANAGER.



Monteco



ZIN

53.335 m² de constructions en bois. Avec les projets **Monteco**, le plus haut bâtiment en bois de Bruxelles, et **Wooden**, le plus grand ensemble de bureaux en bois du Luxembourg, le Groupe CFE confirme son rôle de précurseur dans ce domaine d'avenir. Sans oublier **Wood Hub** à Bruxelles, le **nouveau siège de Van Laere** à Anvers, et **Weener XL** aux Pays-Bas.

65% de matériaux réutilisés et **95% de matériaux certifiés cradle-to-cradle** sur les 110.000 m² du chantier circulaire **ZIN** à Bruxelles.



VMANAGER

30% d'économies d'énergie réalisées sur le campus de la **Haute École PXL** à Hasselt, grâce à la solution de gestion intelligente des bâtiments **VMANAGER** de VMA.



Usquare

Exemple de **rénovation et de construction circulaire**, le projet **Usquare** mené par **BPC Group** verra la transformation des anciennes casernes d'Ixelles en un quartier mixte mêlant logements, centre universitaire, espaces de rencontre et halle alimentaire.



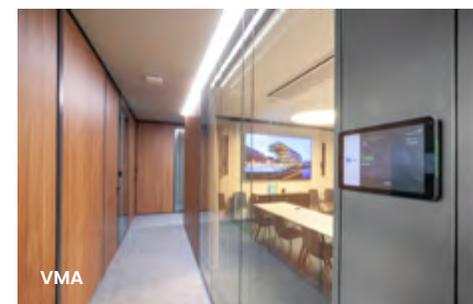
Knopy

Avec les projets **Knopy, Chancellerie, ZIN, Usquare ou Vancouver, BPC Group, MBG, Van Laere** et tout le Groupe CFE font le choix résolu de la rénovation plutôt que de la destruction.



Erasmus Gardens

15 minutes de transport maximum. En développant des projets urbains intégrés comme **Erasmus Gardens, Domaine des Vignes ou Gravity, BPI Real Estate** invente la **ville et la mobilité de demain.**



VMA

Véritable show-room du savoir-faire maison, le nouveau **siège de VMA** à Sint Martens Latem est **un bâtiment connecté ultra intelligent** qui gère aussi bien les flux énergétiques que l'occupation du parking ou des salles de réunion.



Industries intelligentes

Nous offrons des solutions intégrées à différents secteurs industriels de pointe. Nous ambitionnons d'être leaders dans les domaines de la robotisation et de l'automatisation ainsi que dans celui des smart technologies appliquées à l'industrie.



En utilisant l'**ammoniac** – un gaz naturel – **VMA** offre des solutions de **réfrigération durables et sobres en énergie** aux enseignes de la petite et grande distribution.



Poco Loco

La nouvelle usine de produits Tex Mex pour le fabricant de produits alimentaires **Poco Loco** est équipée par **VMA** d'un système complet de **gestion des opérations de production**.



Enough Foods

Implémentation de l'infrastructure électrique, des processus d'automatisation et du MOM (Manufacturing Operations Management) pour la plus grande usine de protéines au monde de **Enough Foods**, producteur de protéines végétales durables.



VMA, acteur majeur de l'automatisation des usines de production de **véhicules électriques et de batteries pour véhicules électriques en Europe**.



En contribuant à l'électrification, l'instrumentation et l'automatisation de projets de l'industrie agro-alimentaire, **VMA permet la valorisation des flux de résidus et la réduction des déchets**.



Belcolade

MOM (Manufacturing Operations Management), **WMS** (Warehouse Management System) et **MES** (Manufacturing Execution System) : **VMA** maîtrise tout le **processus des solutions automatisées pour l'industrie de demain**.



Mydibel

Mydibel, entreprise familiale de transformation de pommes de terre, fait appel à **VMA** pour l'**automatisation de sa seconde usine 'Green Factory' fonctionnant avec 100% d'énergie verte**.



Infrastructures pour la mobilité et l'énergie de demain

Le Groupe CFE est plus de 140 ans pionnier dans le domaine de la mobilité ferroviaire. Avec Mobix, notre branche Rail & Utilities, nous disposons d'une expertise unique qui fait de nous les plus grands fournisseurs d'infrastructures intégrées de Belgique, avec un savoir-faire et une excellence opérationnelle présents à tous les niveaux : rails, caténaires et signalisation. Placés sous le signe de la durabilité, nos investissements en Europe et en Asie soutiennent quant à eux le développement des solutions énergétiques du futur.

17 kilomètres de caténaires remplacés par les équipes de Mobix sur la connexion ferroviaire **Bruges Ostende**.



Implémentation d'éclairages LED sur les axes autoroutiers majeurs de Wallonie, au sein du consortium **LuWa**.



Investissement dans le **développement durable** des zones portuaires autour d'**Haiphong**, au **Viêt-Nam**.



700 mètres de tunnel à Anderlecht pour le dépôt **Érasme** et l'atelier de maintenance des rames de métro de la **STIB**.



700.000 foyers fournis en électricité grâce aux deux fermes éoliennes **Rentel et SeaMade**, situées en mer du Nord.



Participation à **BSTOR**, plus grand système de **stockage d'énergie par batterie du Benelux**, d'une capacité de 20 MWh.



Installation d'un **éclairage intelligent** sur les **pistes d'atterrissage de l'aéroport** de Bruxelles-National.



Construction de la plus grande **usine d'assemblage de batteries d'Europe**, à Gdansk, en Pologne, pour le compte de Northvolt.



Our SPARC strategy

Our compass for impact





SPARC  **AS A H.E.R.O.**



Happener **E**ngaged **R**eliable **O**ne



Afin de rendre concrets ses engagements, le Groupe CFE a développé une stratégie transversale à même de catalyser les énergies de toutes ses équipes. En nous appuyant sur nos valeurs fondamentales – nous agissons, nous nous engageons, nous sommes fiables et nous travaillons ensemble – nous accélérons le changement positif.

La stratégie SPARC définit un compas commun à toutes les entités du Groupe. Son but ? Réaliser nos cinq objectifs majeurs : Shift, la transformation vers l'innovation et la durabilité, Perform, l'excellence opérationnelle, Accelerate, la croissance durable au travers d'approches intégrées, Return, la création de valeur pour toutes les parties prenantes, Community, l'ambition de fédérer une communauté du 'Changing for good'.



Shift

Une ambition pour le futur

Nous changeons en plaçant la durabilité et l'innovation au cœur de notre stratégie. Plus que de vains mots, ces engagements donnent naissance à des actions et à des réalisations concrètes. Sur le terrain de la durabilité cela se traduit par le respect de nos personnel, en restant à la pointe de la sécurité dans notre industrie, et par le respect de la planète. En privilégiant les rénovations, en améliorant la performance énergétique et carbone des infrastructures et des bâtiments, en mobilisant ces derniers comme puits de carbone et en décarbonisant l'acte constructif, nous réduisons nos émissions de CO₂ de 40% à l'horizon 2030. Nous favorisons également la réutilisation des matériaux et nous créons la mobilité du futur, en appliquant notre approche intégrée à l'infrastructure ferroviaire. Sur le terrain de l'innovation, nous investissons dans les technologies de pointe et nous créons des partenariats avec les sociétés les plus avancées.

Wood Hub



ZIN, un exemple de circularité

65% du bâti conservé et **30.000 tonnes** de béton démantelé réutilisées dans le nouveau béton. Sur les 110.000 m² du chantier **ZIN** à Bruxelles, **BPC Group, Van Laere et VMA** mettent en application les principes de circularité à grande échelle. De façon générale, la réduction des déchets et le recyclage fondamentaux dans la stratégie du Groupe CFE, et ce dès la phase de développement, comme le souligne Jacques Lefèvre, CEO BPI Real Estate : « La **circularité est un des moyens de lutte** contre l'obsolescence programmée des bâtiments. Nous en tenons compte à chaque étape de nos projets en l'intégrant dans toutes nos réflexions. Cela peut prendre des formes très diverses, car il n'y pas de petits gestes pour l'environnement. Nous avons ainsi pu **recupérer 18.000 m2 de planchers**, que nous allons recycler sur d'autres sites ». Un 'mindset' qui trouve une autre excellente illustration avec la mise en place de **centres de consolidation** – des **plateformes logistiques** permettant de **centraliser les approvisionnements de matériaux** sur un lieu unique – dont un à Bruxelles, utilisé par les chantiers **ZIN et Kanal**. La boucle est bouclée !



Wood Hub, un nouveau paradigme

La révolution de l'énergie est en cours. La durabilité des bâtiments, sur l'entièreté de leur durée de vie, passe par une amélioration des performances énergétiques à tous les niveaux. **CFE est pionnier** sur ces enjeux et démontre tout **son savoir-faire** avec l'emblématique projet **Wood Hub** à Bruxelles, le futur siège du Groupe, dont l'achèvement est prévu courant 2023. Le projet en bois construit en utilisant le système **CREE** est certifié **BREAAM pour sa durabilité** et **WELL pour ses standards de bien-être humain**. Réchauffé et refroidi à l'aide de **géothermie** et de pompes à chaleur, en combinaison avec **120 kW de panneaux photovoltaïques**, son fonctionnement ne nécessite l'utilisation d'aucune énergie fossile. Sa consommation énergétique gérée grâce à **VMANAGER**, qui ne dépasse pas les **10 kWh par m²**, lui confère le statut de Nearly Zero Energy Building (NZEB).



Matériaux biosourcés : un choix qui s'impose

En moyenne, sur toute la durée de vie d'un bâtiment, la part de la construction s'élève à environ **60% du total des émissions de CO₂**. Les matériaux utilisés ont une forte influence sur ce chiffre, comme le montre la comparaison entre le bois et le béton. La fabrication d'un **mètre cube de béton** représente – selon les modes de calcul – entre **200 et 450 kg de CO₂**. Pour le même volume, le **bois** permet quant à lui de **stocker jusqu'à 450 kg de CO₂** lors de sa 'production'. Un bilan carbone largement en faveur du bois et qu'on peut extrapoler à d'autres matériaux du type isolant par exemple. Fort de cette constatation, le Groupe **CFE** s'est résolument engagé à **changer son approche** et à **privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés**. Nous commençons à démocratiser la construction en bois à grande échelle. Nous sommes convaincus qu'elle prendra une part importante dans les années à venir. **Monteco**, à Bruxelles, le **nouveau siège de Van Laere** à Zwijndrecht et **Wooden**, au Luxembourg, sont les plus éloquents exemples de cet engagement environnemental où le **bois joue le rôle de transformateur**.



Le grand élan de l'automatisation

Depuis l'ingénierie mécanique jusqu'à la mise en place des systèmes informatiques d'exécution et de contrôle, en passant par le montage et la maintenance des installations de process, **VMA maîtrise depuis des années toute la chaîne de l'automatisation industrielle**. Cela lui permet de proposer des **solutions intégrées** qui trouvent leurs applications dans de nombreux secteurs porteurs, notamment **l'automobile**. La robotisation est un élément clé de ces projets. Afin de rester à la pointe de l'innovation dans ce domaine en constante évolution, VMA a fait l'acquisition en 2022 de Rolling Robotics. À l'aide d'un **modèle 3D virtuel** et du logiciel de simulation VMA, l'interface PLC (automate programmable industriel) et les programmes de **chaque robot sont testés virtuellement** en amont de l'installation. La ligne de production est ainsi totalement vérifiée sur le plan fonctionnel, permettant un démarrage sur site plus rapide et plus fiable.



Énergie, VMA change la donne

846 tonnes, c'est la quantité de CO₂ que la Haute École **PXL** souhaite **économiser** sur une période de **10 ans**. Pour réaliser ce projet ambitieux, l'institution limbourgeoise a conclu avec **VMA** un contrat éducatif de performance énergétique pour l'un de ses bâtiments. Celui-ci garantit des **économies** d'environ **30% sur l'électricité et le gaz naturel** et une **diminution de 846 tonnes des émissions de CO₂** grâce au **VMANAGER**. La particularité de ce projet ? Les étudiants pourront participer au suivi des installations et des plans de maintenance pour notamment les panneaux solaires, la rénovation de la chaufferie, les lampes LED et une batterie.



Mobix éclaire l'autoroute du futur

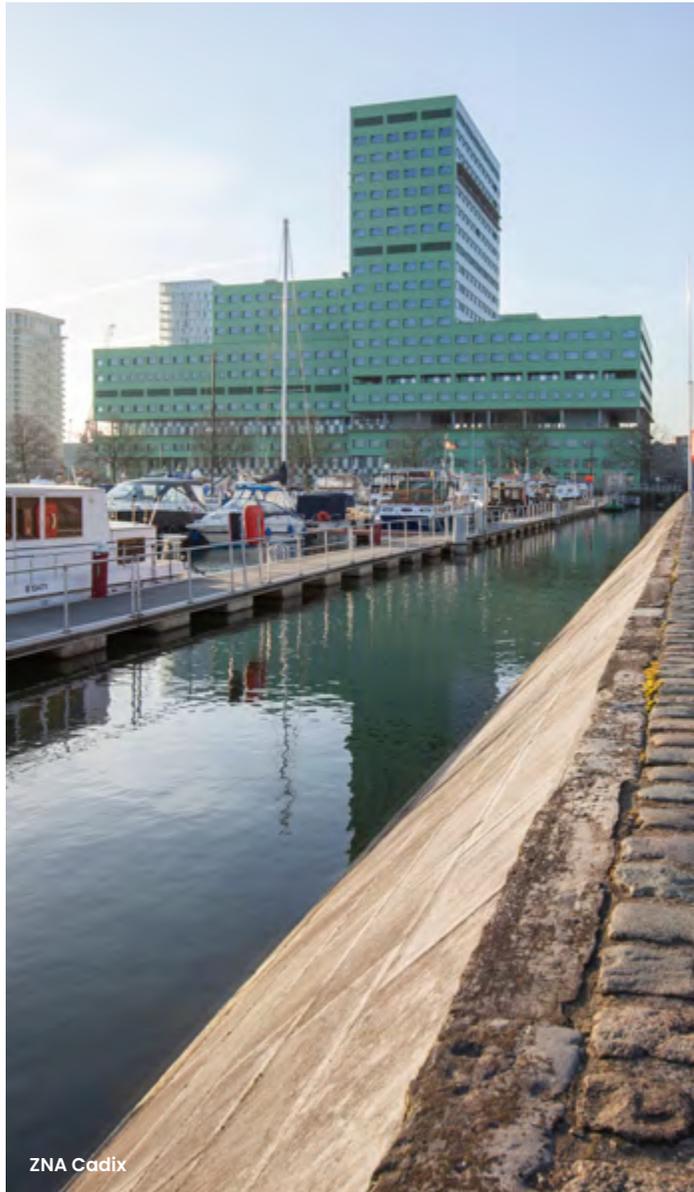
Porté par le consortium **LuWa**, dont **Mobix** est partie prenante, le Plan Lumières 4.0 modernise **l'éclairage des 2.700 kilomètres** de voies de circulation en Wallonie, avec pour objectif une plus grande **sécurité**, des **économies d'énergie conséquentes** et la mise en place de la **première autoroute connectée d'Europe**. Le réseau routier et autoroutier du sud du pays disposera désormais de luminaires dont l'intensité s'adapte au trafic et à la météo, et d'un réseau de capteurs capables de communiquer avec les véhicules. De quoi réaliser, entre autres, 76% d'économies d'énergie, qui vont permettre de **réduire la consommation** du réseau d'1,3 milliards de kWh, soit une **baisse des émissions de CO₂ de 166.000 tonnes sur 20 ans**. Le tout dans la même enveloppe budgétaire que l'ancien réseau. Une véritable révolution dans le domaine de la mobilité et un impact positif direct qui se prolonge sur le très long terme.



L'excellence sur toute la ligne

Perform

Nous recherchons l'excellence en matière de gestion des risques, de processus opérationnels, de productivité des ressources et d'amélioration des performances de la construction et de la rénovation. Nous sommes ainsi résolument sélectifs dans le choix de nos projets en appliquant les principes du selective bidding. Nous capitalisons sur nos meilleures pratiques, nous créons des synergies de groupe et nous contrôlons nos process avec la plus grande exigence. Grâce au business model résilient et éprouvé du Groupe CFE, nous profitons de fonds de roulement complémentaires et d'une large expertise collective qui nous permettent notamment de ne laisser passer aucune opportunité de cross-selling. Ces engagements se traduisent par une solide création de valeur. Nous garantissons une allocation de capital rigoureuse et nous réalisons des acquisitions pertinentes pour accélérer le développement de nos métiers en croissance.



ZNA Cadix



La digitalisation au service de la performance

L'amélioration constante des processus opérationnels occupe une place prépondérante dans la stratégie du Groupe CFE. Afin de se doter des outils nécessaires à cet objectif de performance, l'initiative **Fit4Future** a été mise en place au sein de toute la **division Construction & Rénovation**. En sollicitant la réflexion et la contribution des différentes équipes, elle a permis d'identifier les pistes pour **augmenter** à la fois la **rentabilité** et **l'efficacité des modes opératoires** et pour **augmenter le bien-être** de tous les collaborateurs. **Plusieurs projets** ont été lancés dans la continuité de ces conclusions, portant notamment sur **l'organisation et sur la digitalisation**. L'adoption courant 2024 d'un nouveau logiciel **ERP** s'inscrit dans la même ligne de pensée. L'acronyme désigne un progiciel de gestion intégrée (ou Entreprise Resource Planning en anglais), capable de **traiter l'ensemble des fonctions d'une entreprise**, que ce soient les ressources humaines, la gestion comptable et financière, les processus d'approvisionnement ou l'aide à la décision, qui fera entrer CFE dans **une nouvelle ère digitale**.

Des synergies renforcées

Réunir les bonnes **personnes**, les bonnes **compétences**, les bons **matériaux** et les bonnes **technologies**, avec une même **vision** éclairée des enjeux du futur, de la durabilité et de l'excellence... En s'appuyant sur les **synergies entre ses entités** et sur les **solutions intégrées** qui en découlent, le Groupe CFE est à même de relever ce défi pour concevoir et réaliser des **projets novateurs de A à Z**. La scission avec DEME a renforcé ces liens, comme le souligne Alexander Hodac, CEO Construction & Rénovation Belgium : « La nouvelle gouvernance, avec un Comité Exécutif réunissant toutes les entités, nous rapproche et facilite la **conception de projets communs intégrés**. Au sein du secteur d'activité Construction & Rénovation, tout en conservant l'identité propre de BPC Group, Van Laere et MBG, nous disposons maintenant d'une direction unifiée, plus claire et plus efficiente, notamment du point de vue des synergies ».

Une académie pour une communauté positive

« La force d'une entreprise, réside dans **les femmes et les hommes** qui la composent ». Isabelle De Bruyne, Chief Sustainability Officer, résume en une phrase toute l'importance de l'humain dans la culture d'entreprise du Groupe CFE. « La **sécurité et le bien-être** de tous les employés restent des **priorités**, mais la **formation continue** est elle aussi essentielle, dans tous les domaines de développement. Le développement de la **CFE Academy** va renforcer cet engagement ». La nouvelle plateforme d'apprentissage digital offre à tous les collaborateurs un **large éventail de formations en ligne** – webinaires, TED Talks, e-learning – ou en présentiel, qui ouvrent la voie à de nombreuses options de **développement personnel et professionnel**.





Accelerate

Afin de confirmer ses engagements de transformation durable tout en soutenant sa croissance, le Groupe CFE a créé des plateformes intégrées qui sont autant d'accélérateurs du changement. Cela passe entre autres par le développement d'un immobilier durable, à la fois décarboné, intelligent et sain, par un positionnement clair en faveur de la construction 100% en bois ou hybride. Mais aussi par l'emploi de technologies de pointe dans les domaines de la simulation, de l'automatisation et de la visualisation. Sans oublier deux leviers majeurs : notre expertise intégrée en gestion de projets, depuis les premières étapes de la conception jusqu'au suivi et à la maintenance sur le long terme, et notre capacité à prendre en compte la durabilité d'une construction sur toute sa durée de vie – via notre solution VMANAGER qui incarne la génération future de la gestion intégrée des bâtiments.

Les moteurs du changement

Usquare



Erasmus Gardens

Un cadre de vie durable

Avec des projets comme **Arboreto**, **Erasmus Gardens**, **Usquare**, **Wooden**, ou **Arlon 53**, pour n'en citer que quelques-uns, **CFE** affirme sa volonté de contribuer fortement au **développement de logements** et de **lieux de travail durables**. Une durabilité qui s'exprime du point de vue énergétique, du point de vue environnemental mais aussi du point de vue humain. Ces **bâtiments**, pensés pour avoir un **impact positif** sur le tissu urbain tout au long de leur durée de vie, ont pour vocation de s'intégrer pleinement à leur écosystème, en créant des liens naturels avec celui-ci. Leur design est axé sur **le bien-être des occupants**, sur la **fonctionnalité des espaces communs**, sur la **proximité des services** et sur **l'innovation**. La mobilité occupe ici une place centrale, avec un focus sur les alternatives douces et actives. **L'objectif** est de **dynamiser** autant que possible la **mobilité partagée**, de se rapprocher des nœuds multimodaux et des transports en commun et d'ajouter des chemins piétonniers afin de développer des projets immobiliers dont le **mobiscore** s'approche de **10/10**.

Renforcer les énergies de demain

Tous ensemble, nous devons **accélérer la transition énergétique**. Le sixième rapport du GIEC, publié en 2022, ne laisse aucun doute sur la nécessité de ce changement radical. Conscient de sa responsabilité sociétale et de son rôle à jouer du point de vue de la sobriété des bâtiments, **CFE** veut également être **proactif** sur le terrain de la **production** et du **stockage d'énergies durables**. C'est la raison pour laquelle le Groupe a continué à augmenter son implication dans ces deux domaines en 2022. En renforçant d'une part sa participation à **BSTOR**, le plus grand système de stockage d'énergie par batterie du Benelux (Bastogne), d'une capacité de 20 MWh. En confirmant d'autre part ses investissements dans les fermes éoliennes **SeaMade et Rentel**. Celles-ci assurent les besoins en énergie renouvelable de 700.000 foyers et permettent de réduire les émissions de CO₂ d'1,2 millions de tonnes par an.

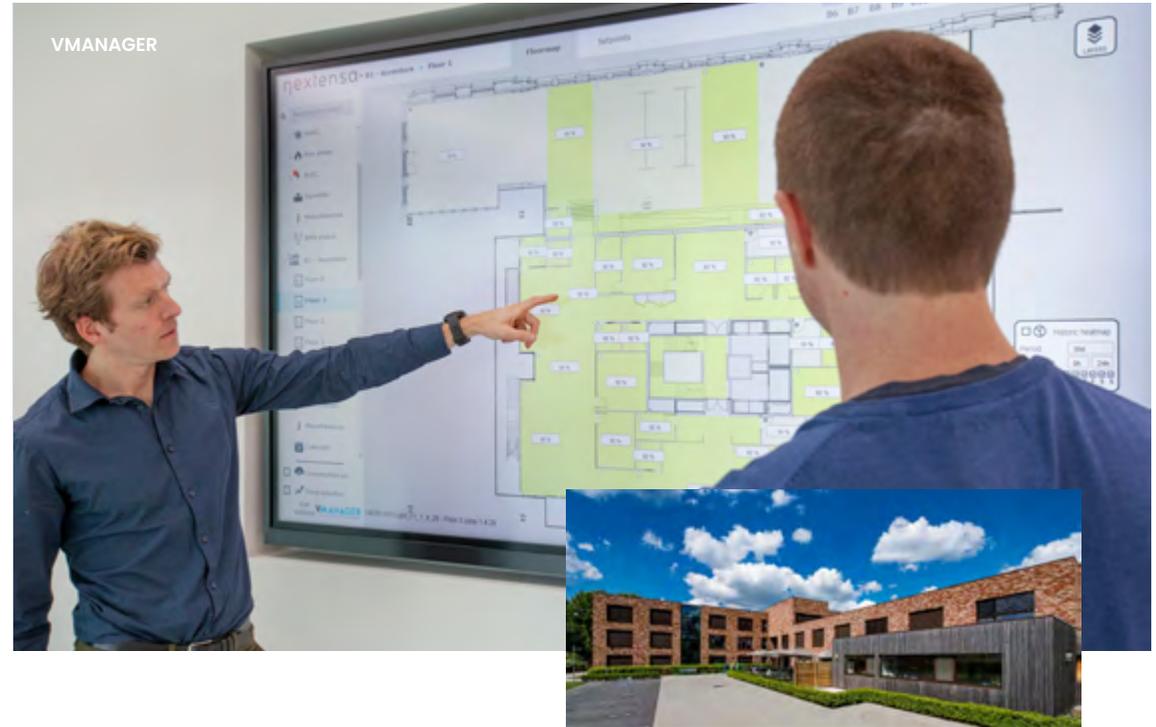


Bstor



VMANAGER, les vertus de la maintenance intégrée

L'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment est tributaire de toute une série de facteurs. La prise en compte, dès les premières étapes de la conception, de l'ensemble des données de fonctionnement, sur la durée totale du cycle de vie, et la mise en place des outils d'analyse nécessaires au suivi intelligent de la maintenance, font partie des points essentiels à la concrétisation de cet objectif. **VMA** a développé dans cette perspective **VMANAGER**, un outil technologique de nouvelle génération qui interconnecte les systèmes indépendants provenant de divers fournisseurs et fabricants, quel que soit le domaine technique, et **permet ainsi une gestion centralisée de l'éclairage, du chauffage, du refroidissement, de la ventilation, de la détection incendie, du contrôle d'accès, de la géothermie, des bornes de recharge**. Grâce à l'exploitation des données issues de toutes les installations techniques, on obtient une vue précise du fonctionnement du bâtiment. Cette cartographie permet **d'optimiser les consommations d'énergie** sur la base de résultats garantis, avec des impacts positifs sur la durabilité et la sobriété du bâtiments, ainsi que sur **son confort et son habitabilité**.



Le bois, matériau du futur

Concevoir et construire des bâtiments neutres en carbone ? C'est possible, en faisant appel au bois. Le Groupe CFE est un précurseur en Belgique et au Luxembourg de ce matériau du futur, dans le développement aussi bien que dans la construction. **Wood Shapers** et **LTS**, ses entités dédiées au **bois et à la construction hybride**, s'appuient sur les **technologies** les plus avancées, notamment le **Cross Laminated Timber** ou le **CREE** (dont CFE possède la licence exclusive pour la Belgique), pour proposer des **solutions totalement innovantes** qui démultiplient les qualités **écologiques du bois**. D'une part sa **capacité à stocker**, lors de sa mise en œuvre, le CO₂ emmagasiné durant son cycle de vie. D'autre part son **impact carbone** nettement réduit par rapport à celui du béton, que ce soit lors de sa production ou de son acheminement sur chantier. Pour finir, sa grande adaptabilité qui le destine tout particulièrement à la préfabrication. Résultat : des **chantiers moins invasifs, un travail facilité pour les ouvriers et un bilan carbone positif**.

Pour booster l'innovation et le partage des connaissances aussi bien en interne qu'avec les partenaires externes, la **Wood Academy** est active au sein du Groupe CFE depuis 2022. Véritable **think tank** autour de la **construction en bois**, elle fait le pari de l'intelligence collective et consolide les synergies entre les différents métiers pour penser ensemble le futur de la construction.



Return

La pertinence en action

Comme toutes les entreprises, le Groupe CFE a pour mission de prospérer, de grandir et de créer de la valeur à long terme pour toutes ses parties prenantes. Notre stratégie globale, nos synergies et notre expertise dans nos différents métiers nous permettent d'atteindre ces objectifs et font d'ores et déjà de nous les leaders sur de nombreux secteurs comme la construction en bois et hybride à grande échelle, la fourniture d'infrastructures ferroviaires ou la promotion immobilière couvrant l'ensemble du cycle de construction. Notre présence sur des marchés porteurs et à forte croissance nous ouvrent toujours plus de perspectives et renforce notre volonté de réinventer les modèles de création de valeur. C'est pourquoi, couplés aux indicateurs financiers, les indicateurs de durabilité sont pour nous fondamentaux. Ensemble, ils forment de nouveaux indicateurs de performance que nous intégrons pour créer un équilibre entre les gens, la planète et le profit.



Pour en savoir plus sur les indicateurs de durabilité, regardez la page 107



477.000 m² en développement

Un **carnet de commandes** en progression et qui atteint des niveaux **records** . Voilà sans doute l'un des meilleurs marqueurs de la bonne santé du Groupe CFE et de la pertinence de ses nouvelles orientations stratégiques. Le **portefeuille** particulièrement attractif du **développement immobilier** en est une autre illustration, avec **477.000 m²** actuellement en projet. « Ce chiffre n'est cependant pas une fin en soi », précise Arnaud Regout Chief Investment Officer and new development real estate. « C'est avant tout la bonne diversité des projets, par leur taille, qui est révélatrice. Nous alternons les chantiers de grande envergure, à long terme, avec d'autres de surface plus réduite mais au cycle plus court. Cet équilibre nous permet de gérer au mieux nos risques et d'investir d'autant plus dans des solutions durables et innovantes. »



Des métiers complémentaires

« Notre **multidisciplinarité** est un **atout incontournable** à plusieurs titres, notamment lorsqu'il s'agit de faire face aux turbulences du marché ». Bruno Lambrecht, CEO Construction & Renovation Poland, revient sur les bons résultats du Groupe CFE en Pologne, dans un contexte socio-politique complexe. « Ce sont les **synergies entre BPI et CFE** qui nous ont permis de nous renforcer mutuellement et de conclure l'année sur un bilan positif, avec **quatre projets résidentiels majeurs** , en dépit des incertitudes générées par le conflit russo-ukrainien ». Même bilan au Luxembourg et en Belgique où la nouvelle stratégie **SPARC** porte elle aussi ses fruits et permet **d'assurer la stabilité** du Groupe malgré la crise.



Le Groupe CFE dans le peloton de tête de la durabilité

CFE a été certifiée **'Top-Rated ESG Company'** par Sustainalytics, une société mondiale indépendante de recherches et de notations ESG. Cette reconnaissance souligne **l'engagement de CFE** en faveur de pratiques commerciales durables et d'une **gestion responsable** des performances **environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise** . Le classement de **Sustainalytics** est basé sur une évaluation indépendante et approfondie des pratiques ESG des entreprises et est largement reconnu comme **une référence de premier plan** en matière de **performance de durabilité des entreprises** . Les certificats sont attribués à l'issue d'une analyse complète des données publiques disponibles, ainsi que de visites sur place, de réunions avec la direction générale et d'un examen des politiques et procédures de l'entreprise.



Community

Les impacts positifs

Le Groupe CFE a pleinement conscience de sa responsabilité sociétale et de sa capacité à participer à l'amélioration de notre vivre-ensemble, dans des domaines aussi divers que le logement, le cadre de travail, la mobilité, l'énergie ou les infrastructures. Nous voulons jouer un rôle de précurseur et de leader, en plaçant nos collaborateurs ainsi que nos parties prenantes au centre de nos activités et en réaffirmant la fierté de notre mission de bâtisseurs. Nous voulons être pertinents pour les gens. Nous voulons les inspirer et les unir. Pour toutes ces raisons, le Groupe CFE assume pleinement son ambition de créer une communauté infinie autour de ses valeurs. Un mouvement de personnes prêtes à œuvrer pour le changement positif et qui sait que la possibilité d'un avenir meilleur se construit aujourd'hui.

Domaines des Vignes



Arboreto

Kanal, Usquare, Arboreto : des projets qui changent la donne

La transformation d'un garage en musée d'art moderne et contemporain, d'une ancienne caserne en campus étudiant, d'une école désaffectée en un complexe d'habitations durables... **Kanal, Usquare et Arboreto** font partie des **projets** qui incarnent l'influence du Groupe CFE sur le **développement des communautés locales**. « Nos réalisations ont un impact fort sur toute la société », souligne Alexander Hodac, CEO Construction & Rénovation Belgium. « La rénovation des garages Citroën à Bruxelles, que nous conduisons avec BPC Group, va modifier profondément un quartier en **développement et enrichir l'offre culturelle de toute la ville**. Le nouveau musée **Kanal** – Centre Pompidou assurera un rayonnement international à la capitale tout en dynamisant le secteur du canal ».



Arlon 53

CFE apporte son aide aux réfugiés ukrainiens

Sur deux de ses projets en cours d'achèvement, **Erasmus Gardens** et **Arlon 53**, BPI a pu mettre des **locaux** à la disposition d'associations d'aide aux **réfugiés ukrainiens** qui ont pu y organiser des collectes, des **activités culturelles** et un **accueil scolaire** pour les enfants. « Ce type d'occupation temporaire avant obtention du permis ne permet malheureusement pas légalement d'offrir un hébergement – ce que nous aurions souhaité faire », précise Jacques Lefèvre, CEO de BPI Real Estate. « Mais nous avons ainsi néanmoins pu apporter notre **soutien à la communauté** et à ces personnes en situation d'urgence ».



CFE célèbre ses héros

Reconnecter tous les collaborateurs du Groupe après la période difficile du Covid, expliquer la stratégie SPARC et le modèle de valeur **H.E.R.O.** et passer un bon moment tous ensemble. Les trois objectifs que s'était fixés l'événement **Together Heroes** ont été largement atteints. Le 25 octobre 2022, CFE avait choisi de **célébrer ses héros**, en réunissant à Tours & Taxis des centaines de personnes, venues de toutes les entités. Au fil de la soirée, présentée par quatre collègues plutôt que par des orateurs professionnels, l'esprit de communauté a été plus que renforcé. Des **rencontres**, des **échanges** et ce qu'il faut de musique pour déridier les visages : **CFE** a pu démontrer sa **volonté d'avancer** de façon **collective**. Une seule et même équipe, soudée, pour aller dans la même direction.



Une ferme circulaire pour Deep C Farm

Via sa partie investissements, le Groupe **CFE** est actionnaire de **DEEP C**, un développeur et opérateur belge, présent sur la zone portuaire **d'Haiphong au Viêt-Nam**. En marge de son activité principale, DEEP C gère également sa propre **exploitation agricole**, totalement durable, dans laquelle le personnel est fortement impliqué. Installée sur une **ancienne rizière reconvertie**, la ferme fonctionne sur les principes de la **circularité**, en intégrant une **production potagère**, un **élevage de volailles** et de la **pisciculture**. Cela permet à l'exploitation de ne **générer aucun déchet** et de **n'utiliser aucun pesticide, herbicide ou fertilisant chimique**, en s'intégrant totalement dans son écosystème et en préservant la biodiversité. **L'impact** sur la communauté est également **positif**. La ferme forme en effet les **agriculteurs locaux** aux **méthodes durables**. Les employés de DEEP C peuvent quant à eux bénéficier des produits de la ferme à des prix très modiques, voire gratuitement, en fonction de leurs revenus.

Avec YouthStart, CFE soutient la formation des jeunes talents

Chaque année, l'organisation **YouthStart** accompagne un peu plus de **800 jeunes de 18 à 30 ans** en difficulté à travers un programme original. Durant 8 jours, ces jeunes sont entourés de spécialistes pour les aider à découvrir leur talent et croire en leur potentiel. Les résultats sont impressionnants : **80,2% des jeunes se relancent** après cette formation intensive ! **55,7% reprennent des études**, **19,8% trouvent un emploi** et **4,7% créent leur propre activité**. Partenaire de cette opération depuis plusieurs années, le Groupe CFE s'implique non seulement financièrement mais également en participant au jury qui conseille les jeunes sur leur business plan.





Rapport de gestion



TABLES DES MATIERES

I. Comptes annuels statutaires	43	IV Rapport de rémunération	76
1. Capital et actionariat	43	1. Politique de rémunération	76
2. Commentaires sur les comptes statutaires	43	1.1. Gouvernance - Procédure	76
2.1. Situation financière au 31/12/2022	43	1.2. Politique de rémunération des administrateurs non exécutifs	76
2.2. Affectation du résultat	44	1.3. Politique de rémunération du CEO	77
2.3. Prévisions 2023	44	1.4. Politique de rémunération des membres du comité exécutif	77
2.4. Principaux risques et incertitudes	44	1.5. Mandats dans les filiales	78
2.5. Evènements majeurs survenus après clôture de l'exercice	44	1.6. Changements depuis la dernière politique de rémunération	78
2.6. Instruments financiers	44	1.7. Possibilité de s'écarter de la politique de rémunération	78
2.7. Informations :	44	2. Rapport de rémunération	79
II. Comptes annuels consolidés	46	2.1. Rémunération des administrateurs non exécutifs	79
1. Commentaires sur les comptes consolidés	46	2.2. Rémunération de l'administrateur délégué jusqu'au 29 juin 2022	79
1.1. Situation financière au 31/12/2022	46	2.3. Rémunération du CEO et des membres du comité exécutif depuis le 29 juin 2022 jusqu'au 31 décembre 2022	80
1.2. Principaux risques	52	2.4. Évolution annuelle de la rémunération et des performances de la Société	81
1.3. Evènements majeurs après la clôture de l'exercice	60	V Déclaration non-financière	82
1.4. Recherche et développement	60	1. Introduction	84
1.5. Instruments financiers	60	2. Brève description des activités du groupe	85
1.6. Prévisions 2023	60	2.1. Ambition	85
III. Déclaration de gouvernance d'entreprise	61	2.2. Les atouts de CFE pour atteindre ses ambitions	85
1. Code de référence	61	2.3. Quatre métiers complémentaires	87
2. Conseil d'administration	61	3. Politiques appliquées en matière d'ESG	89
2.1. Composition	62	4. Principaux risques liés aux ESG	92
2.2. Administrateurs indépendants	66	4.1. Introduction	92
2.3. Autres administrateurs	66	4.2. Lien avec les ODDs	92
2.4. Mode de fonctionnement	66	4.3. Consultation des différents stakeholders	93
2.5. Rapport d'activités	66	4.4. Principaux risques et opportunités	95
2.6. Code de conduite en matière de conflits d'intérêts	67	4.5. Double matérialité	96
2.7. Transactions financières	67	4.6. Simplification du message et complémentarité	98
3. Comité d'audit et de gestion des risques	67	4.7. Lien avec les ODDs	99
3.1. Composition	67	5. Résultats de ces politiques	99
3.2. Mode de fonctionnement et rapport d'activité	67	5.1. Une approche globale	99
3.3. Rapport d'activités	67	5.2. Des résultats visibles pour l'ensemble des thématiques ESG matérielles	101
4. Comité de nomination et de rémunération	68	5.3. Une politique CSR forte, un vrai plus pour une entreprise humaine	106
4.1. Composition	68	5.4. Des partenariats durables	106
4.2. Rapport d'activités	68	6. Indicateurs clés de performance (KPI's) non financiers	107
5. Comité exécutif	69	6.1. Chiffres clés & ambition durable	107
5.1. Composition	69	6.2. KPI's Sociaux	107
5.2. Rapport d'activités	70	6.3. KPI's Environnementaux	110
6. Politique de diversité	71	6.4. KPI's relatifs à la gouvernance	114
7. Audit externe et interne et gestion des risques	71	6.5. Qualité des données et audit	115
7.1. Audit externe	71	7. Taxonomie Européenne	117
7.2. Audit interne	71	7.1. Introduction	117
7.3. Contrôle interne et systèmes de gestion des risques	72	7.2. Classification des activités selon les définitions de la taxonomie Européenne et méthodologie	117
8. Structure de l'actionariat	75	7.3. Éligibilité & alignement	118
9. Dérogations au Code 2020	75		



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 2022. Conformément à l'article 3:32, §1 dernier alinéa du Code des sociétés et des associations, 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 actionariat

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 2022, 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%)

À la suite de la scission partielle de la société opérée le 29 juin 2022 et de la modification des statuts en résultant, dont la suppression du seuil statutaire, l'obligation de notification de transparence dans le cadre de la loi du 2 mai 2007 relative à la publication de participations importantes dans les sociétés cotées s'applique dès franchissement à la hausse ou à la baisse du seuil légal de 5% (ou multiples de 5).

2. Commentaires sur les comptes statutaires

2.1. Situation financière au 31/12/2022

Compte de résultats de CFE SA (suivant normes belges)

En milliers d'euros	2022	2021
Chiffre d'affaires	5.334	10.192
Résultat d'exploitation	(1.410)	(4.570)
Résultat financier net hors charges et produits financiers non récurrents	58.160	35.993
Produits financiers non récurrents	18.381	268
Charges financières non récurrentes	(21.907)	(2.692)
Résultat avant impôts	53.224	28.999
Impôts sur le résultat	(8)	0
Résultat de l'exercice	53.216	28.999

Le résultat financier s'inscrit en forte hausse en 2022 grâce aux encaissements de dividendes versés par DEME (40,8 millions d'euros), CFE Contracting (8 millions d'euros), BPI Real Estate Belgium (5 millions d'euros) et Green Offshore (4,05 millions d'euros). Les produits et charges non récurrents sont essentiellement relatifs à des transactions intra-groupe qui se compensent.



Bilan de CFE SA après répartition (suivant normes belges)

En milliers d'euros	2022	2021
Actif		
Actifs immobilisés	268.546	1.326.014
Actifs circulants	62.026	105.267
Total de l'actif	330.572	1.431.281
Passif		
Capitaux propres	141.190	1.197.943
Provisions pour risques et charges	6.046	10.340
Dettes à plus d'un an	75.248	248
Dettes à un an au plus	108.088	222.750
Total du passif	330.572	1.431.281

Dans le cadre de la scission partielle, la participation dans DEME (1,1 milliard d'euros) a été décomptabilisée. Un montant équivalent a été retiré des fonds propres.

Les dettes à plus d'un an reprennent au 31 décembre 2022 40 millions d'euros de prêts tirés sur les lignes de crédit confirmées et 35 millions d'euros de billets de trésorerie à moyen terme.

2.2. Affectation du résultat

Bénéfice de l'exercice 2022	53.216.153 euros
Résultat reporté post-scission	-28.558.291 euros
Bénéfice à affecter	24.657.862 euros
Affectation aux réserves indisponibles	3.735.216 euros
Bénéfice à distribuer	9.968.930 euros
Bénéfice à reporter	10.953.717 euros

2.3. Prévisions 2023

Le résultat de l'exercice 2023 sera dans une large mesure dépendant des dividendes versés par les principales filiales de CFE, à savoir CFE Contracting, BPI Real Estate Belgium, Rent-A-Port et Green Offshore.

2.4. Principaux risques et incertitudes

Nous renvoyons au chapitre II.1.2 du rapport de gestion.

2.5. Evènements majeurs survenus après clôture de l'exercice

Aucun changement significatif de la situation financière et commerciale de CFE SA n'est survenu depuis le 31 décembre 2022.

Nous renvoyons en outre au point II.1.3 du rapport de gestion.

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 2022, 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,§1er CSA

Les dispositions de l'article 7:96 CSA relatives aux conflits d'intérêts n'ont pas dû être appliquées au cours de l'exercice 2022.

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

Il n'y a pas eu au cours de l'exercice 2022 d'opérations entre la société et ses sociétés liées nécessitant l'application de l'article 7:97, §4/1, al. 4 CSA.

Rémunération additionnelle du commissaire

EY Réviseurs d'Entreprises a perçu un montant de 137.300 euros au titre d'honoraires forfaitaires pour le contrôle légal.

Conformément à l'article 3:65, §3 CSA, il est précisé qu'en outre, un montant total de 43.200 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 : 23.700 euros
- autres missions extérieures à la mission révisoriale : 19.500 euros

Acquisition ou aliénation d'actions propres

Le 30 juin 2022, la société a lancé un programme d'acquisition d'actions propres dans le cadre des plans d'intéressement à long terme des membres du Comité exécutif de la société. 1.241.650 actions propres ont été acquises en 2022 pour un montant total de 11,69 millions d'euros, soit un prix moyen d'acquisition de 9,41 euros par action.

Le 19 octobre 2022, CFE a cédé 849.492 actions propres à plusieurs membres du Comité exécutif au prix de 10,19 euros par action, soit un total de 8,66 millions d'euros.

Le programme d'acquisition d'actions propres s'est terminé le 31 décembre 2022.

Au 31/12/2022, la société détient 392.158 actions propres, soit 1,55 % du capital social.

La société a en outre accordé en décembre 2022 un plan d'option sur actions à deux membres du Comité exécutif. Nous renvoyons également au point IV.2.6 du rapport de gestion.

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

En date du 24 décembre 2013, la société a reçu une notification de Ackermans & van Haaren conformément à l'article 74, §7 de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition par laquelle Ackermans & van Haaren a informé la société qu'elle détient 60,39% des titres avec droits de vote dans la société, et que Stichting Administratiekantoor « Het Torentje » exerce le contrôle ultime sur Ackermans & van Haaren.

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 OPA sur les titres de la société, sera réalisée dans les limites des et conformément aux dispositions de l'article 7:202 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 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 l'assemblée générale extraordinaire, à céder ou acquérir des actions propres 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 31/12/2022

A. Chiffres clés 2022

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du lecteur, des colonnes pro-forma ont été ajoutées. Celles-ci reprennent uniquement les chiffres clés des activités poursuivies de CFE (hors DEME).

En millions d'euros	Pro-forma ¹			États financiers IFRS ²		
	2022	2021	Variation	2022	2021	Variation
Chiffre d'affaires	1.167,2	1.125,3	+3,7%	1.167,2	1.125,3	+3,7%
EBITDA ³	63,1	68,5	-7,9%	63,1	68,5	-7,9%
En % du chiffre d'affaires	5,4%	6,1%		5,4%	6,1%	
Résultat opérationnel (EBIT) ³	51,0	58,0	-12,1%	51,0	58,0	-12,1%
En % du chiffre d'affaires	4,4%	5,2%		4,4%	5,2%	
Résultat net - part du groupe	38,4	39,5	-2,8%	229,4	150,0	n.s.
En % du chiffre d'affaires	3,3%	3,5%		19,7%	13,3%	
Activités poursuivies	38,4	39,5	-2,8%	38,4	39,5	-2,8%
Activités abandonnées	n.s.	n.s.	n.s.	191,0	110,5	n.s.
Résultat net part du groupe par action des activités poursuivies (en euros)	1,53	1,56	-1,9%	1,53	1,56	-1,9%

En millions d'euros	2022	2021	Variation	2022	2021	Variation
Capitaux propres - part du groupe	224,7	133,8	+67,9%	224,7	1.936,3	n.s.
Endettement financier net ³	48,9	113,0	-56,7%	48,9	113,0	-56,7%
Carnet de commandes ³	1.715,1	1.620,6	+5,8%	1.715,1	1.620,6	+5,8%

¹ Chiffres clés pro forma qui excluent l'impact des activités abandonnées (DEME)

² Dans les états financiers IFRS, les activités de DEME sont considérées comme 'abandonnées' avec effet au 1er janvier 2021 en application de l'IFRS 5.

³ Les définitions sont reprises dans la section « États financiers consolidés » du rapport financier.

B. Scission partielle

Le 29 juin 2022, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé à l'unanimité la scission partielle de CFE par laquelle la participation dans DEME est transférée à une nouvelle société nouvellement créée, DEME GROUP NV.

Par conséquent, les actifs et passifs de DEME qui étaient présentés depuis le 31 décembre 2021 comme actifs et passifs détenus en vue de la vente ont été déconsolidés au 30 juin 2022.

L'impact de cette déconsolidation se résume comme suit (en millions d'euros) :

Fonds propres consolidés : - 2.036

Total du bilan : - 4.981

Etant donné que la scission partielle n'est effective que depuis le 29 juin 2022 et comme imposé par les règles IFRS, le compte de résultats consolidé et le tableau des flux de trésorerie consolidé intègrent encore les chiffres de DEME pour le premier semestre 2022.

Au niveau du compte de résultats consolidé, il s'agit d'un montant de 191 millions d'euros repris sur la ligne « résultat des activités abandonnées ». Ce montant est composé essentiellement du résultat net part du groupe de DEME au premier semestre 2022 (39,5 millions d'euros) ainsi que 153,5 millions d'amortissements sur immobilisations corporelles et incorporelles de DEME qui doivent être annulés conformément aux prescrits de l'IFRS 5.

C. Nouvelle gouvernance et stratégie

Dans la foulée de la scission partielle, CFE a adapté sa gouvernance à la nouvelle structure du Groupe. Le conseil d'administration a été partiellement renouvelé et réduit à huit membres au lieu de onze précédemment. Parallèlement, un Comité exécutif a été mis en place, présidé par le CEO qui est en charge de la gestion journalière et de l'implémentation de la stratégie du groupe. Il est composé des dirigeants des quatre secteurs d'activité (Promotion immobilière, Multitechnique, Construction & Rénovation, Investissements), du Chief People Officer et du Chief Financial Officer. Les dirigeants en charge du Développement Durable, de l'Informatique et du Digital, et de la Communication assistent en tant qu'invités permanents du Comité exécutif.



CFE a saisi l'occasion de la scission partielle pour redéfinir son ambition et sa stratégie. A la suite d'un exercice stratégique approfondi mené avec une grande partie de l'organisation en début de l'année 2022, le groupe a développé sa nouvelle ambition, qui consiste à réunir les gens, les compétences, les matériaux et la technologie dans une communauté pour le changement positif. Cette nouvelle ambition s'est traduite par une nouvelle image de marque du groupe, qui respecte le caractère unique de chaque secteur d'activité tout en mettant en évidence la valeur ajoutée résultant des synergies entre eux. CFE vise à être leader sur trois marchés à forte croissance que sont les bâtiments durables, les industries intelligentes et les infrastructures de demain pour l'énergie et la mobilité.

Pour réaliser son ambition, CFE a développé et a implémenté cinq principes stratégiques à l'échelle du groupe sous l'acronyme SPARC. Les principes consistent à réaliser le 'Shift' vers l'innovation et la durabilité, à 'Perform' grâce à l'excellence opérationnelle, à 'Accelerate' la croissance durable grâce à une approche intégrée, à créer du 'Return', de la valeur à toutes les parties prenantes et à construire la 'Community' qui fera un changement positif.

D. Exposé général (activités poursuivies)

Remarque préliminaire

Le Conseil d'administration a décidé de scinder le Contracting en deux secteurs d'activité distincts à savoir la Construction & Rénovation et le Multitechnique. Les chiffres 2021 ont été retraités afin de refléter ce changement.

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

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

Chiffres clés 2022

Le chiffre d'affaires s'élève à 1.167,2 millions d'euros, en progression de 3,7 % par rapport à celui de l'exercice précédent, à périmètre comparable. La hausse de l'activité s'observe principalement en Construction & Rénovation.

Le résultat opérationnel s'établit à 51 millions d'euros. Il représente 4,4 % du chiffre d'affaires.

Le résultat net part du groupe s'élève à 38,4 millions d'euros. Les quatre secteurs d'activité contribuent positivement au résultat net consolidé.

Le flux de trésorerie des activités opérationnelles a doublé en 2022 pour atteindre un plus haut historique à 69,9 millions d'euros.

Les fonds propres – part du groupe progressent de 68% par rapport au 31 décembre 2021. Ils s'établissent à 224,7 millions au 31 décembre 2022.

L'endettement financier net affiche une baisse significative de 56,7% par rapport au 31 décembre 2021. Le taux d'endettement (*) passe de 45,8% en 2021 à 17,9% en 2022. CFE SA, la maison mère du groupe, et sa filiale, BPI Real Estate Belgium, disposent ensemble de 230 millions d'euros de lignes de crédit confirmées qui sont tirées à hauteur de 40 millions d'euros au 31 décembre 2022. L'ensemble des covenants bancaires sont respectés.

La prise de commandes a été soutenue en 2022. Le carnet augmente de 5,8% par rapport au 31 décembre 2021. Il atteint 1,72 milliard d'euros au 31 décembre 2022.

(*) Endettement financier net divisé par la somme des fonds propres – part du groupe et de l'endettement financier net.

E. Analyse des secteurs d'activité

Promotion Immobilière

CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2022	2021	Variation
Chiffre d'affaires	85,4	106,3	-19,7%
Résultat opérationnel (EBIT) (*)	17,6	30,1	-41,5%
Résultat net – part du groupe	14,4	23,0	-37,4%
Endettement financier net (*)	84,5	86,0	-1,7%

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



Évolution de l'encours immobilier (*)

Ventilation suivant le stade de développement du projet

En millions d'euros	2022	2021
Projets construits non vendus	0	0
Projets en cours de construction	52	6
Projets à l'étude	151	184
Total de l'encours	203	190

Ventilation par pays

En millions d'euros	2022	2021
Belgique	108	101
Grand-Duché de Luxembourg	27	36
Pologne	68	53
Total de l'encours	203	190

(*) Les définitions sont reprises dans la section « États financiers consolidés » du rapport financier.

L'encours immobilier ressort à 203 millions d'euros au 31 décembre 2022, en hausse de 6,8% par rapport à fin décembre 2021. La valeur de vente des projets en cours de développement (en quote-part BPI) est estimée à 1,6 milliard d'euros, soit 452.000 m² dont 154.000 m² en construction.

Acquisitions

Au cours de l'exercice, BPI a acquis quatre nouveaux projets :

- un site situé à Gdansk (Pologne), dans le dynamique district du Chantier Naval. BPI va y développer un concept de micro-living destiné à la location. Le programme comptera 455 unités de logement (15.000 m²);
- un terrain de 26 ares dans le quartier de Mokotow à Varsovie. Le site permet le développement d'un immeuble de 10.000 m², comprenant 103 appartements et des commerces. Le permis d'urbanisme et le démarrage des travaux sont attendus pour le début de l'année 2024;
- un foncier à Dudelange (Luxembourg), une des communes les plus dynamiques du pays. Ce site permettra la réalisation d'un projet mixte de plus de 10.000m², à caractère essentiellement résidentiel, mêlant une soixantaine de logements collectifs et individuels, des bureaux et des commerces. L'introduction des autorisations de bâtir est planifiée pour le second semestre 2023. L'acquisition est réalisée en partenariat;
- un immeuble de bureaux, situé Route d'Arlon à Strassen, en périphérie immédiate de la Ville de Luxembourg. S'intégrant parfaitement dans les critères de Taxonomie, le projet consiste en la transformation de ce bâtiment de 2.000 m² en une douzaine d'appartements dont un coliving. L'obtention du permis de bâtir est attendue au premier trimestre 2023.

Permis à l'instruction

A Bruxelles, les permis des projets Brouck'R (38.000 m²), Key West (63.000 m²) Arlon 53 (19.000 m²) et Move'Hub (51.000 m²) sont actuellement à l'instruction. Les trois premiers devraient être délivrés avant l'été 2023.

Au Luxembourg, BPI devrait obtenir au premier semestre 2023 les permis de bâtir du projet mixte 'Roots' à Belval (20.000 m²) et celui de la dernière phase du projet Domaine des Vignes à Merttert (7.000 m²).

Lancement de la construction et de la commercialisation de nouveaux projets

En Belgique, deux projets résidentiels ont obtenu leur permis expurgé de tout recours : Tervuren Square situé à Woluwe-Saint-Pierre (12.000 m²) et Arboreto situé à Tervuren (7.000 m²). La construction et la commercialisation ont démarré au second semestre 2022. Le rythme de ventes est satisfaisant. Par ailleurs, sur le site d'Erasmus Gardens à Anderlecht, une nouvelle phase a été lancée en fin d'exercice. Il s'agit d'un bâtiment de 10.000 m² comprenant 89 appartements (immeuble Park).

En Pologne, la construction et la commercialisation de quatre projets résidentiels ont démarré au cours du second semestre : Bernadovo (13.000 m²) situé dans la région de Gdansk, Panoramia (20.000 m²) à Poznan, Czysa (10.000 m²) à Wroclaw et Chmielna (17.000 m²) situé au cœur de Varsovie. La conjoncture immobilière est difficile en Pologne depuis le début de la guerre en Ukraine : l'inflation élevée des prix de construction combinée à la forte hausse des taux d'intérêt impacte la demande des particuliers et des investisseurs pour du logement neuf.

Programmes résidentiels en cours

Outre les programmes précités qui ont été lancés en 2022, trois autres projets résidentiels sont en cours de construction à Bruxelles: l'immeuble Patio (Erasmus Gardens, Anderlecht) et les projets PURE et Serenity Valley situés à Auderghem. La commercialisation de ces trois projets est très satisfaisante. Sur le même site que le projet Serenity Valley, BPI a loué les dernières surfaces disponibles de l'im-



meuble de bureaux Wood Hub à une entreprise de renom qui a été séduite par l'approche de durabilité très ambitieuse du projet. Au Luxembourg, les trois projets résidentiels en cours de construction affichent des taux de commercialisation proches de 100%. Il s'agit des projets Gravity à Differdange, Livingstone phase 3 (Luxembourg-ville) et les deuxième et troisième phases du projet Domaine des Vignes à Merttert. Les deux premiers projets seront livrés au cours du premier semestre 2023.

Ventes en bloc

Fin décembre 2022, BPI et son partenaire IKO Real Estate ont livré et vendu l'immeuble iconique « Wooden » à Leudelange. D'une superficie de 9.500 m², il s'agit du premier immeuble de bureaux en bois de cette envergure au Luxembourg. Il bénéficie d'un certificat BREEAM Excellent et WELL Building Standard.

En Belgique, trois petites parcelles situées sur le site d'Erasmus Gardens ont été cédées. Celles-ci représentent un potentiel combiné de 128 appartements.

ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net s'élève à 84,5 millions d'euros au 31 décembre 2022, montant quasiment stable par rapport du 31 décembre 2021.

RÉSULTAT NET

Le résultat net s'établit à 14,4 millions d'euros (23 millions d'euros en 2021 positivement impactés par la plus-value exceptionnelle découlant de la prise de participation d'un partenaire à hauteur de 50% dans le projet Samaya à Ottignies). Les principaux contributeurs au résultat sont les projets luxembourgeois et belges en cours de construction ainsi que la plus-value de cession du projet Wooden.

Multitechnique

CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2022	2021	Variation
Chiffre d'affaires	338,8	321,4	+5,4%
Résultat opérationnel (EBIT) (*)	11,3	18,8	-39,9%
Résultat net - part du groupe	6,9	13,0	-46,9%
Exédent financier net (*)	-1,0	15,4	-106,5%
Carnet de commandes (*)	368,9	401,0	-8,0%

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

En millions d'euros	2022	2021	Variation
VMA	225,8	196,4	+15,0%
MOBIX	113,6	125,0	-9,1%
Eliminations intra segment	-0,6	0,0	n.s.
Total Multitechnique	338,8	321,4	+5,4%

VMA a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 225,8 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport à 2021. Outre la montée en puissance des projets ZIN à Bruxelles et Grand Hôpital de Charleroi, l'activité a été soutenue par une forte progression du chiffre d'affaires des Business Units Maintenance et Automotive. VMANAGER exécute son premier contrat de performance énergétique pour la ville d'Aarschot. De nombreux autres projets sont en cours de soumission.

A l'inverse, le chiffre d'affaires chez MOBIX baisse de 9,1% par rapport à 2021. Cette baisse s'explique par une contraction importante du budget d'Infrabel consacré à l'activité de pose de voies. Celle-ci se traduit par une diminution du volume des nouvelles adjudications mais également par une réduction des ordres de service qui découlent des contrats cadres en place.

Les deux principaux projets en exécution chez MOBIX sont d'une part, l'installation des systèmes d'arrêt automatique des trains pour Infrabel (projet ETCS II) et d'autre part, le contrat de conception, modernisation, financement, gestion et maintenance des équipements d'éclairage public du réseau structurant wallon (projet LuWa). MOBIX a également réalisé au quatrième trimestre un important chantier sur la ligne Bruges-Ostende (remplacement de 17 km de caténaires).

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel ressort à 11,3 millions d'euros (18,8 millions d'euros en 2021).

VMA dégage un résultat opérationnel identique à celui de 2021.

En revanche, les résultats de MOBIX ont été affectés par le faible niveau d'activité de la Business Unit « pose de voies » et par la dé-



gradation de la marge opérationnelle du projet LuWa. Celui-ci subit de plein fouet les augmentations de prix des matériaux et de la sous-traitance ainsi que des perturbations des chaînes d'approvisionnement, conséquences du conflit russo-ukrainien. La finalisation des travaux de modernisation de l'éclairage public est prévue pour le second semestre 2023.

RÉSULTAT NET

Le résultat net s'élève à 6,9 millions d'euros.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros	2022	2021	Variation
VMA	244,9	236,4	+3,6%
MOBIX	124,0	164,6	-24,7%
Total Multitechnique	368,9	401,0	-8,0%

La prise de commandes a été soutenue chez VMA en particulier pour le secteur hospitalier. VMA a également décroché quelques commandes importantes pour sa Business Unit Automotive, dont certaines n'entreront en carnet qu'au premier trimestre 2023.

La réduction du volume des nouvelles adjudications lancées par Infrabel a un impact négatif sur la prise de commandes de MOBIX.

EXCÉDENT FINANCIER NET

La position nette de trésorerie du segment Multitechnique est passée d'un excédent financier net de 15,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 à un endettement financier net de 1 million d'euros au 31 décembre 2022 en raison de l'augmentation du besoin en fonds de roulement et des dividendes versés en 2022.

Construction & Rénovation

CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2022	2021	Variation
Chiffre d'affaires	798,7	723,7	+10,4%
Résultat opérationnel (EBIT) (*)	15,0	9,3	+61,3%
Résultat net - part du groupe	9,0	2,8	+221,4%
Excédent financier net (*)	180,6	128,0	+41,1%
Carnet de commandes (*)	1.264,1	1.166,0	+8,4%

(*) Les définitions sont reprises dans la section « États financiers consolidés » du rapport financier.

CHIFFRES D'AFFAIRES

En millions d'euros	2022	2021	Variation
Belgique	513,7	495,9	+3,6%
Luxembourg	145,2	100,1	+45,1%
Pologne	140,0	135,8	+3,1%
Autres	0,7	0,0	n.s.
Eliminations intra segment	-0,9	-8,1	n.s.
Total Construction & rénovation	798,7	723,7	+10,4%

Le chiffre d'affaires s'élève à 798,7 millions d'euros, en hausse de 10,4% par rapport à celui de 2021.

A Bruxelles, le chantier du ZIN progresse bien, les premières livraisons étant programmées pour décembre 2023. Plusieurs chantiers pour BPI sont également en cours d'exécution. Au Sud du pays, CFE, au travers de sa filiale BPC Group, réalise plusieurs projets importants tels que la reconstruction de 600 logements pour le personnel du Shape (site de l'OTAN) et le Palais de Justice de Namur. En Flandre, la réalisation du parking Steendok à Anvers est finalisée.

Au Luxembourg, le chiffre d'affaires affiche une hausse très sensible grâce notamment aux projets réalisés pour BPI et ses partenaires. L'activité de Wood Shapers progresse également.

En Pologne, la construction de centres logistiques et d'une usine de batteries génère une activité importante alors que quatre chantiers pour BPI ont démarré.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel ressort à 15 millions d'euros (9,3 millions d'euros en 2021). La marge opérationnelle augmente de 0,6% et



s'établit à 1,9%. Il est à souligner que les cinq principales filiales de Construction & Rénovation affichent des résultats positifs. La plus grande sélectivité dans la prise d'affaires et l'amélioration continue des processus opérationnels commencent à porter leur fruit. L'évolution très positive du résultat opérationnel est d'autant plus remarquable qu'elle s'inscrit dans un environnement macroéconomique difficile, caractérisé par une hyperinflation des prix des matériaux, de la sous-traitance et des salaires ainsi que des perturbations des chaînes d'approvisionnement. CFE Polska est indubitablement l'entité qui a été le plus affectée par la hausse des prix, particulièrement élevée en Pologne, qui s'est accompagnée d'une dévaluation de la devise (PLN) par rapport à l'euro.

RÉSULTAT NET

Le résultat net ressort à 9 millions d'euros.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros	2022	2021	Variation
Belgique	1.013,1	918,1	+10,3%
Luxembourg	94,2	137,0	-31,2%
Pologne	137,0	110,9	+23,5%
Autres	19,8	0,0	n.s.
Total Construction & rénovation	1.264,1	1.166,0	+8,4%

En Belgique, le carnet de commandes dépasse pour la première fois la barre symbolique du milliard d'euros. La hausse du carnet est la combinaison d'une prise de commandes prudente qui intègre les hausses de prix et de la révision des prix des commandes existantes pour les marchés révisables.

Parmi les succès commerciaux de 2022, les plus importants sont :

- la réalisation d'immeubles résidentiels dont une tour de 25 étages dans le quartier « Nieuw Zuid » à Anvers;
- la construction d'un immeuble multifonctionnel de 12 étages pour l'hôpital universitaire de Gand;
- la réalisation d'un complexe immobilier de bureaux à Nossegem (Flandre);
- la construction d'une tour résidentielle à Ostende;
- la construction de deux nouvelles phases du complexe immobilier City Dox à Anderlecht.

Au Luxembourg, le renouvellement du carnet est plus compliqué. Certains promoteurs immobiliers ont décidé de décaler le démarrage de leurs projets résidentiels à cause de taux de pré-ventes insuffisants. Cependant, CLE est en négociation avancée sur plusieurs dossiers importants.

En Pologne, la prise de commandes a été soutenue grâce, notamment, aux quatre projets de BPI.

CFE a décroché sa première commande en Allemagne pour un client belge: la construction d'un espace commercial de 15.000 m² destiné à la production, au stockage, à la logistique et aux bureaux, situé près de Berlin. Les travaux ont démarré en décembre 2022 et devraient s'achever fin 2023.

EXCEDENT FINANCIER NET

L'excédent financier net ressort à 180,6 millions d'euros, en hausse de 41,1% par rapport au 31 décembre 2021. Le cash-flow opérationnel et l'amélioration du besoin en fonds de roulement expliquent cette évolution très positive.

Investissements & Holding

CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2022	2021	Variation
Chiffre d'affaires hors éliminations inter segments	5,4	9,8	-44,9%
Éliminations inter segments	-61,0	-35,8	n.s.
Chiffre d'affaires y compris éliminations inter segments	-55,7	-26,0	n.s.
Résultat opérationnel (EBIT) (*)	7,2	-0,2	n.s.
Résultat net - part du groupe	8,1	0,7	n.s.
Endettement financier net (*)	144,0	170,4	-15,5%

(*) Les définitions sont reprises dans la section « États financiers consolidés » du rapport financier.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel ressort à + 7,2 millions d'euros à comparer à une perte opérationnelle de 0,2 million d'euros en 2021. Il intègre notamment le résultat des filiales contrôlées conjointement avec Ackermans & van Haaren, Rent-A-Port et Green Offshore, qui ont généré des profits de respectivement 4,1 et 1,8 millions d'euros (en quote-part CFE).



Rent-A-Port (quote-part CFE : 50%)

Au premier semestre 2022, Rent-A-Port a acquis une participation complémentaire de 32,6% dans Infra Asia Investment (IAI), portant sa participation à 94%.

IAI, au travers de ses filiales vietnamiennes, poursuit le développement de ses cinq concessions portuaires dans le Nord du Vietnam, dans les provinces de Haiphong et Quang Ninh. Celles-ci opèrent sous le nom commercial « Deep C ».

La ré-ouverture des frontières après la pandémie de Covid en avril 2022 s'est traduit par un retour massif des clients industriels, promoteurs et investisseurs désireux de développer leurs activités dans le Nord du Vietnam. Deep C a bénéficié de cette situation et a pu concrétiser de nombreuses marques d'intérêt pour l'acquisition de terrains industriels. Cependant, compte tenu du délai pour aménager les terrains et pour obtenir les autorisations administratives, les ventes se sont limitées à 66 hectares en 2022 (64 hectares en 2021). Celles-ci devraient donc logiquement croître sensiblement en 2023.

Les activités de service aux clients industriels représentent environ 40% des revenus totaux des entités vietnamiennes de IAI.

En Belgique, le premier parc de batteries raccordé au réseau électrique à haute tension est pleinement opérationnel depuis le 9 décembre 2021. Sa capacité de stockage est de 20 MWh. Ce parc appartient à BSTOR, filiale à 38% de Rent-A-Port. Dès sa première année d'activité, BSTOR contribue positivement au résultat consolidé de Rent-A-Port. D'autres projets de batteries pour un total de 150 MW sont en cours de développement.

Green Offshore (quote-part CFE : 50%)

Green Offshore possède des participations minoritaires dans les parcs éoliens off-shore belges Rentel (12,5%) et SeaMade (8,75%), situés au large de la côte belge. Les deux parcs ont produit ensemble environ 2.400 GWh d'électricité verte en 2022, soit environ 100 GWh de moins qu'en 2021 du fait de conditions météorologiques moins favorables. Les prix de l'électricité étant fixés en fin d'année pour l'année suivante, les deux parcs n'ont donc pas encore pu bénéficier en 2022 de la hausse des prix.

Par ailleurs, les autorités belges sont en train de revoir le cadre réglementaire en introduisant des plafonds en termes de prix de l'électricité au-delà desquels les revenus supplémentaires devraient être rétrocédés à l'Etat.

ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net s'élève à 144 millions d'euros, en baisse de 15,5% par rapport au 31 décembre 2021.

1.2. Principaux risques

1.2.1. Général

Le Comité exécutif est chargé d'élaborer un cadre de contrôle interne et de gestion des risques 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 de leur gestion des risques.

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

1.2.2. Risques financiers et économiques 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).

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, les entités du Groupe 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 le Groupe met en place pour le financement de certains de ses projets immobiliers;



- des contrats de location-financement (leasing) pour plusieurs sièges sociaux de filiales et des engins de chantier;
- des billets de trésorerie pour couvrir les besoins de trésorerie à court et moyen termes.

Au 31/12/2022, les lignes de crédit confirmées du Groupe s'élèvent à 230 millions d'euros dont 40 millions sont utilisés. En outre, le Groupe dispose de 127,1 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 PLN par rapport à l'euro) et au niveau de Rent-A-Port (risque de change par rapport à l'USD et le VND).

Des couvertures de change atténuent partiellement ce risque.

Risque de contrepartie

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

Les mesures de gestion du risque sont les suivantes :

- analyse financière des clients avant signature du contrat
- monitoring régulier de l'évolution de risque de crédit durant toute la durée du projet
- mise en place, le cas échéant, d'avances de démarrage et/ou de sûreté 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.

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 (avant la signature du contrat) :
 - mauvaise évaluation du projet ou du client
 - erreurs de conception, de chiffrage
 - erreurs dans l'appréciation des clauses du contrat
 - surestimation des ressources internes disponibles
 - mauvaise évaluation de la sous-traitance
- En phase aval (après la signature du contrat) :
 - ressources en personnel et en fournitures insuffisantes ou inadaptées
 - relations difficiles avec le client
 - rencontre d'imprévus
 - pollution ou accidents environnementaux
 - changements imposés par le client en cours de chantier
 - mauvaise gestion contractuelle
 - variations des coûts des matériaux et fournitures
 - rupture de la chaîne d'approvisionnement et pénurie de matières premières et de main-d'œuvre
 - défaillance des partenaires (cotraitants, fournisseurs, sous-traitants) ou des clients
 - 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

- contestation de la facturation et du décompte final par le client

Les mesures de gestion des risques précités sont :

- En amont (avant la signature du contrat) :
 - analyse préalable
 - négociation avec le client pour un partage équilibré des risques
 - passage en comité des risques en amont des remises d'offre pour les projets dépassant un certain seuil
 - évaluation du bon dimensionnement des équipes responsables
 - prise en compte des retours d'expérience dans la phase d'études
- En aval (après la signature du contrat) :
 - organisation de la préparation des chantiers
 - mise en place de systèmes de gestion spécifiques et adaptés au métier
 - application de formules de révision de prix ou prise en compte en amont de l'impact des variations des coûts non couverts par les formules
 - transfert du risque aux sous-traitants et fournisseurs
 - choix préalable de solutions techniques ou d'équipements
 - dialogue avec le client et le maître d'œuvre
 - rédaction de clauses contractuelles prévoyant des engagements réciproques
 - mise en place de garanties de paiement
 - mise en place de polices d'assurance

Risques liés à l'inflation

La guerre en Ukraine a eu des conséquences indirectes significatives sur l'activité du Groupe au cours de l'exercice 2022, notamment en raison de la hausse très sensible du prix des matériaux, de la sous-traitance et de l'énergie, et de manière générale, de l'ensemble des biens et services divers, ainsi que des perturbations des chaînes d'approvisionnement.

En outre, l'indexation automatique des salaires des employés belges du Groupe en janvier 2023 aura également un impact significatif.

Les mesures de gestion du risque sont les suivantes :

- insertion d'un mécanisme de révision des prix dans tous les nouveaux contrats
- stock tampon pour certains matériaux dont les prix sont très volatiles ou dont l'approvisionnement est perturbé
- accords avec les fournisseurs et les sous-traitants

Risques liés à la conjoncture

Les segments 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 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 sont :

- diversification des activités du Groupe
- contrôle des prises de commandes en amont (selective bidding)
- 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'ordres, d'une nouvelle jurisprudence, d'une mauvaise interprétation des clauses contractuelles.

Les mesures de gestion du risque sont :

- 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
- obtenir la protection d'une clause de force majeure (risque politique, décision unilatérale du client ou du concédant, bouleversement économique, intempéries) ou de résiliation anticipée du projet
- 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 sociétés 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
- au droit de l'environnement, au droit économique, au droit du travail, au droit social, au 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 filiales ou porter atteinte à leurs ressources et à leurs données les plus précieuses.

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

Les mesures de gestion du risque sont :

- installation d'un logiciel antivirus professionnel sur tous les postes de travail, avec des mises à jour régulières
- mise en place à intervalles réguliers, de sessions de formation et de sensibilisation au social engineering de l'ensemble du personnel en mettant en lumière les moyens de détection humains et techniques
- ajout à Outlook d'un service professionnel pour rapporter et analyser des e-mails « phishing »
- mise en place d'une stratégie de mots de passe complexes et d'authentification multi facteur bien configurée et à jour
- faire appel à des prestataires externes pour réaliser un test d'intrusion
- faire appel à des prestataires externes pour analyser les systèmes et alerter sur des incidents qui pourraient avoir un impact négatif
- faire appel aux Chief Information Security Officers pour réaliser des audits sur l'implémentation de nos politiques de sécurité
- restreindre les accès aux dossiers confidentiels et sensibles en fonction des profils d'utilisateurs. Un partitionnement des dossiers et ressources est réalisé par service, avec authentification.
- mise en place d'un système de sauvegarde performant (backup)
- mise en place de formations à l'utilisation des applications et logiciels

L'exercice 2022 s'est caractérisé par de nombreuses interventions des équipes informatiques dédiées, sans conséquences notables pour les filiales concernées.

Risques opérationnels propres aux segments Construction & Rénovation et Multitechnique

Risques liés à la solvabilité du client

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

Les mesures de gestion du risque 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 filiale concernée vis-à-vis du client
- 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.

La Construction et les métiers du Mutitechnique 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 sont :

- accroissement des compétences des salariés du Groupe selon un cycle de développement du capital humain
- mise en place d'un programme de formation pour chaque collaborateur
- développement de programmes favorisant les mobilités internes
- 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 importants dans un contrat de partenariat public-privé (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 le maintien 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 de 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 des risques sont :

- passage en Comité des risques en amont des remises d'offres
- 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
- implication des prêteurs en amont des projets
- recours à des conseils extérieurs

Risques environnementaux

Les entreprises du Groupe peuvent être soumises à des risques liés aux conditions de l'environnement des projets dans lesquels elles interviennent, notamment aux risques liés au changement climatique et à la contamination potentielle des milieux naturels. Au-delà des aspects économiques, les risques environnementaux s'apprécient en termes d'image et de réputation, l'exploitation pouvant être durablement affectée par leurs conséquences. Dans une perspective de 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 peuvent donc générer des enjeux humains, techniques, financiers et juridiques.

Les mesures de gestion des risques sont :

- analyse dès la phase d'appels d'offres de ces risques et élaboration de solutions avec les équipes de développement tenant compte le plus en amont possible des enjeux.
- mise en œuvre des solutions techniques et organisationnelles appropriées pour réduire les risques.
- la prise en compte de ces risques évolue tout au long de la vie des projets.
- 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 dans la Déclaration non financière, pages 83 à 119.

Risques liés au droit social et au droit du travail

Les risques sociaux auxquels les deux segments 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 de réputation.

Les mesures de gestion des risques sont les suivantes :

- mise en place de politiques de sous-traitance
- mise en place de formations applicables à l'ensemble des entités. Leur mise en œuvre est assurée par le management des filiales.
- réalisation d'audits sociaux de la sous-traitance sur chantier avec une attention particulière au respect des obligations sociales
- analyse semestrielle des risques sociaux et établissement de plans d'actions

Risques liés à la sécurité des personnes

Les projets et les opérations, souvent complexes, réalisés par les filiales opérationnelles du Groupe sont soumis à des contraintes pouvant menacer les 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 l'entreprise concernée peut être fortement affectée, et la reprise de cette activité est conditionnée à la mise en œuvre de mesures correctives appropriées.

Les mesures de gestion des risques sont:

- analyse préalable des risques encourus le plus en amont possible et lors du démarrage des opérations
- fourniture d'équipements de protection individuelle adaptés
- mise en place de procédures de prévention et de modes opératoires issus de l'évaluation des risques (balisages, garde-corps, escaliers, etc.)
- réalisation d'audits dédiés
- organisation de formations et d'évènements de sensibilisation
- mise en place de partenariats avec des organismes extérieurs
- inscription de clauses dédiées dans les contrats avec les sous-traitants
- respect des mesures 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 du cycle économique plus généralement 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 pour d'autres catégories d'actifs immobiliers, (ii) des prix de vente et un rendement inférieurs 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.

Facteurs d'atténuation du risque :

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

Risques liés à l'acquisition de biens immobiliers

Avant d'acquiescer un foncier, BPI étudie 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 de BPI, il est possible qu'il ne prenne pas en compte ou n'ait pas connaissance de tous les facteurs pertinents pour prendre une décision éclairée.

Mesure de gestion du risque :

- revue systématique préalable de toute acquisition immobilière par le Comité d'Investissement de la société
- 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 du segment à 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 de BPI à se conformer aux conditions de ces permis.

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.

Mesures de gestion du risque :

- dirigeants et collaborateurs disposent des connaissances nécessaires relatives au droit de l'urbanisme et des permis
- appel aux services de consultants externes spécialisés en droit de l'urbanisme de la région concernée
- examen préalable des permis d'urbanisme lors de la promotion d'immeuble
- évaluation permanente des modifications apportées aux permis et autorisations urbanistiques, et le respect de celles-ci, ainsi que l'anticipation des modifications éventuelles

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. BPI peut en outre encourir des coûts supplémentaires et pénalités liés à la construction et au développement de ses projets qui dépassent les estimations et délais d'exécution initiaux.

Mesures de gestion du risque :

- transfert des risques liés à la construction vers les sous-traitants
- sous-traitance quasi-systématique de la construction des projets aux filiales de CFE
- 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.

BPI pourrait ne pas être en mesure de renouveler les accords de financement existants ou incapable d'attirer de nouveaux financements à des conditions commercialement souhaitables.

Mesures de gestion du risque :

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

Au 31 décembre 2022, BPI et sa filiale BPI Luxembourg disposent ensemble de 60 millions d'euros de lignes de crédit bilatérales confirmées non utilisées.

Risques liés aux sociétés de projet

Pour réaliser certaines de ses opérations immobilières, BPI participe à des sociétés de projet (« *Special Purpose Vehicles* ») qui consentent des sûretés à l'appui de leur crédit. Le risque en cas de défaillance de ce type de société 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.

Mesures et facteurs d'atténuation du risque :

- partage du risque avec des partenaires
- financement par un endettement sans recours ou à recours limité contre les actionnaires
- attention particulière portée à la phase de préparation et aux relations avec les parties prenantes
- 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 de BPI 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. BPI peut ne pas trouver d'acheteur approprié pour ce type d'actif en cas de besoin de liquidités. BPI peut,



en outre, être obligé, 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.

Mesures et facteurs d'atténuation du risque :

- réalisation d'une étude de marché minutieuse avant tout investissement et au cours de son développement
- insertion de conditions suspensives dans les contrats d'achat de terrain
- seuil de pré-commercialisation minimal requis
- élasticité de la demande sur le marché résidentiel
- 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

Plus de 50% des projets du segment sont situés en Belgique et sont acquis sur le marché résidentiel. En conséquence, tout ralentissement ou changement de réglementation en Belgique ou tout changement de marché affectant le marché résidentiel pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats et les opérations du segment.

Mesures de gestion du risque :

- diversification du portefeuille et des projets, tant en Belgique qu'en Pologne et au Luxembourg
- 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 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.

Mesures de gestion du risque :

- renforcement des contrôles pour l'attribution et le suivi des travaux
- insertion de garanties dans les accords contractuels, avec une préférence pour les garanties bancaires à première demande
- examen préalable et suivi permanent de la solvabilité des parties prenantes
- mise en place de couvertures d'assurances appropriées
- sous-traitance quasiment systématique de la construction des projets aux filiales de CFE

Risques propres au segment Investments & Holding

Rent-A-Port (activités 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.

Aucune mesure particulière de gestion de risque s'impose en ce moment autre que la surveillance de l'évolution de la situation politique du pays.

Risque de liquidité et de financement

Le développement des projets nécessite des investissements importants.

Rent-A-Port pourrait encourir un risque de liquidité au titre, notamment :

- des obligations de remboursement de la dette existante ;
- des besoins généraux

Mesures de gestion du risque :

- La mise en place de financements corporate au niveau de 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 filiales.

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 seuls risques résiduels sont i) les dépassements du budget de maintenance et ii) 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 CFE n'est survenu depuis le 31 décembre 2022.

1.4. Recherche et développement

Pour la première fois au Luxembourg, une expérimentation concrète a été menée sur un grand projet réalisé par l'utilisation de la logistique intelligente introduisant la consolidation des livraisons (CCC), des livraisons « kitting and just in time », et l'intervention d'un tiers logisticien spécialisé. Il en a résulté une réduction de 66 % du nombre de livraisons sur site, une réduction de 46 % des émissions de CO₂ liées au transport et jusqu'à 5 % de réduction des coûts totaux.

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 leurs notations de crédit telles que publiées par Standard & Poor's et Moody's. Ces limites sont régulièrement suivies et mises à jour.

1.6. Prévisions 2023

Hors événements exceptionnels et en dépit d'une conjoncture immobilière plus difficile en raison de la hausse des taux d'intérêt, CFE table sur une progression modérée de son chiffre d'affaires et le maintien à un haut niveau de son résultat net, proche de celui de 2022.

En l'absence de livraison de projets en Pologne en 2023, événement déclencheur de la prise en compte des résultats correspondants, et en raison de conditions de marché moins favorables, le résultat net de BPI pourrait baisser en 2023 mais devrait néanmoins se maintenir à un niveau élevé.

Fort d'un carnet de commandes bien rempli, la Construction & Rénovation et VMA devraient afficher une croissance modérée de leur chiffre d'affaires et poursuivre l'amélioration de leur performance opérationnelle. Pour MOBIX, l'année 2023 sera une année de transition caractérisée par la fin du projet Luwa (partie modernisation) et par une activité plus modeste dans la division Rail, avant une reprise anticipée à partir de 2024.

Le secteur d'activité Investissements & Holding devrait bénéficier d'une activité accrue au Vietnam et augmenter sa contribution au résultat net du groupe.



III. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

1. Code de référence

La société applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code 2020 ») au titre de code de référence. Le Code 2020 peut être consulté sur le site web de la Commission Corporate Governance (www.corporategovernancecommittee.be).

Le Conseil d'administration a approuvé le 9 décembre 2005 la version initiale de la Charte de gouvernance d'entreprise (la « Charte »).

La Charte est régulièrement actualisée en fonction des développements de la politique en matière de gouvernance d'entreprise et des modifications apportées à la réglementation applicable, et pour la dernière fois le 29 juin 2022.

Les importantes modifications apportées à la Charte sont commentées dans la déclaration de gouvernance d'entreprise, qui constitue une section spécifique du rapport de gestion conformément à l'article 3:6, §2 CSA (la « Déclaration »).

Depuis le 9 décembre 2005, le Conseil d'administration a approuvé les modifications suivantes à la Charte:

- le 7 mai 2009: modification de la Charte suite à la révision du Code belge de gouvernance d'entreprise ;
- le 8 décembre 2011: modification de la Charte pour la mettre en conformité avec la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées et la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées ;
- le 24 décembre 2013: modification de la Charte à la suite du changement de contrôle de la Société en 2013 ;
- le 26 février 2015: modification de la Charte pour la mettre en conformité avec le Règlement Européen (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché ;
- le 24 février 2016: introduction dans la Charte de la limite d'âge des administrateurs ;
- le 25 février 2017: modification de la Charte portant sur la gestion journalière de la Société;
- le 26 mars 2019 : modification de la Charte pour la mettre en conformité avec la loi portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises, et assouplissement de la règle concernant la limite d'âge pour administrateurs ;
- le 26 mars 2020 : modification de la Charte pour la mettre en conformité avec le Code belge de gouvernement d'entreprise 2020 introduit par Arrêté royal du 12 mai 2019 portant désignation du code de gouvernement d'entreprise à respecter par les sociétés cotées ;
- le 16 mai 2022 : sous réserve de l'approbation de la scission partielle par l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2022, modification de la Charte et de la Politique de rémunération pour la mettre en conformité avec la nouvelle gouvernance de la société, dont notamment la délégation de la gestion journalière à un CEO et l'institution d'un Comité exécutif présidé par le CEO ;
- le 29 juin 2022 : modification de la Charte pour la mettre en conformité avec certaines modifications de la politique de rémunération ratifiées par le Conseil en séance du 29 juin 2022. Les modifications portent essentiellement sur la rémunération variable (Long Term Incentive) du CEO et des autres membres du Comité exécutif, en particulier la possibilité pour le Conseil de mettre en place un plan d'options sur actions de la Société dans le cadre de la loi du 26 mars 1999 ou d'accorder des « performance shares ».

La Charte est disponible dans les deux langues (néerlandais et français) sur le site Web de l'entreprise (www.cfe.be). Le présent chapitre (« Déclaration de gouvernance d'entreprise») contient les informations visées aux articles 3: 6, §2 et 3:32, §1, deuxième alinéa, 7 ° du Code des sociétés et des associations. Ce chapitre se concentre plus particulièrement sur les informations factuelles concernant les questions de gouvernance d'entreprise et explique les dérogations à certaines dispositions du Code 2020 pendant l'exercice écoulé, et ce conformément au principe « *comply or explain* ».

2. Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations et les valeurs, 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.

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
- examine les performances du CEO et du Comité exécutif
- veille au bon fonctionnement et à l'efficacité des comités spécialisés du Conseil d'administration



2.1. Composition

La composition du Conseil d'administration vise un équilibre entre expérience, compétence et indépendance, dans le respect de la diversité, notamment de l'égalité hommes-femmes. Le Conseil d'administration veille notamment à maintenir l'équilibre de sa composition en termes d'âge ainsi que d'expérience professionnelle et internationale. Par ailleurs, il s'attache à disposer en son sein de personnes ayant une expérience en matière de transformation technologique et digitale. Ces équilibres sont réévalués chaque année par le Comité de nomination et de rémunération.

Au 31 décembre 2022, le Conseil d'administration se compose de huit membres, entrés en fonction aux dates reprises ci-dessous et dont les mandats expirent immédiatement après l'assemblée générale ordinaire des années reprises ci-dessous :

	Entrée en fonction	Expiration mandat
Luc Bertrand	24/12/2013	30/04/2025
Piet Dejonghe	24/12/2013	30/04/2025
Koen Janssen	24/12/2013	30/04/2025
An Herremans	29/06/2022	07/05/2026
Christian Labeyrie	06/03/2002	02/05/2024
Hélène Bostoën	06/05/2021	30/04/2025
Lieve Creten SRL, ayant comme représentant permanent Lieve Creten	05/05/2022	07/05/2026
B Global Management SRL, ayant comme représentant permanent Stéphane Burton	29/06/2022	07/05/2026

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats et fonctions des huit administrateurs à la date du 31 décembre 2022.

Luc Bertrand

Ackermans & van Haaren
Begijnvest, 113
B- 2000 Antwerpen



Président du Conseil d'administration

(depuis le 24/02/2016)

Administrateur non exécutif

(depuis le 24/12/2013)

Président du Comité de nomination et de rémunération

(depuis le 6/05/2021)

Luc Bertrand (° 1951, Belge) 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.

Mandats exercés :

a- sociétés cotées :

Président du Conseil d'administration d'Ackermans & van Haaren
Président du Conseil d'administration de SIPEF
Président du Conseil d'administration de DEME Group

b- sociétés non cotées :

Président du Conseil d'administration de FinAx
Administrateur de Banque J. Van Breda & C°
Président de Belfimas
Administrateur de Delen Private Bank
Administrateur de JM Finn & Co (UK)
Administrateur de Verdant Bioscience
Président de Scaldis Invest
Administrateur de Mirmex Motor

c- associations :

Président des Trustees de l'Institut Belge des Administrateurs – Guberna
Administrateur de l'Institut Belge des Administrateurs Guberna
Président du Conseil d'administration de l'Institut de Duve
Président de Middelheim Promotors
Administrateur d'Europalia
Régent du Musée Mayer van den Bergh
Membre du Conseil général de Vlerick Leuven Gent School
Membre Advisory Board Deloitte

**Piet Dejonghe**

Ackermans & van Haaren
Begijnenvest, 113
B- 2000 Antwerpen

**Administrateur non exécutif**

(depuis le 24/12/2013)

Membre du Comité d'audit

(depuis le 29/06/2022)

Piet Dejonghe (° 1966, Belge) a obtenu, après sa licence en droit (KU Leuven, 1989), un graduat post universitaire en gestion à la KU Leuven (1990) et un MBA à l'Insead (1993). Avant de rejoindre Ackermans & van Haaren en 1995, il était avocat attaché au cabinet Allen & Overy et était actif comme consultant auprès de Boston Consulting Group.

Mandats exercés**a- sociétés cotées :**

co-Président du Comité exécutif et co-CEO d'Ackermans & van Haaren
Président de Nextensa
Administrateur de DEME Group

b- sociétés non cotées :

Administrateur de Anfima
Administrateur de Baloise Belgium
Administrateur de Banque J. Van Breda & C°
Administrateur de Brinvest
Administrateur de Delen Private Bank
Administrateur de Delen Private Bank Luxembourg
Administrateur de FinAx
Administrateur de Profimolux
Administrateur de AvH Growth Capital
Administrateur de BPI Real Estate Belgium
Administrateur de BPI Real Estate Luxembourg
Administrateur de CLE
Administrateur de Green Offshore
Administrateur de Bio Cap Invest
Administrateur de Rent-A-Port

Koen Janssen

Ackermans & van Haaren
Begijnenvest, 113
B- 2000 Antwerpen

**Administrateur non exécutif**

(depuis le 24/12/2013)

Koen Janssen (° 1970, Belge) a obtenu, après ses études d'ingénieur civil en électromécanique (KU Leuven, 1993), un MBA à IEFISI (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.

Mandats exercés**a- sociétés cotées :**

Membre du Comité exécutif d'Ackermans & van Haaren
Administrateur de DEME Group

b- sociétés non cotées :

Administrateur de Bedrijvencentrum Regio Mechelen
Administrateur de NMC International
Administrateur de Rent-A-Port
Administrateur de Infra Asia Investment
Administrateur de BStor
Administrateur de Bioelectric Group
Administrateur de Green Offshore
Administrateur de Sofinim Lux
Administrateur de AvH Growth Capital
Administrateur de Otary RS
Administrateur de Otary Bis
Administrateur de Rentel
Administrateur de Seamade
Administrateur de North Sea Wave
Administrateur de Estor-Lux
Administrateur de Stichting Continuïteit IHC
Administrateur de Finance Continuïteit IHC

c- associations

Administrateur de Belgian Offshore Platform (BOP), représentant permanent pour Green Offshore

**An Herremans**

Ackermans & van Haaren
Begijnenvest, 113
B- 2000 Antwerpen

**Administrateur non exécutif**
(depuis le 29/06/2022)

An Herremans (° 1982, Belge) 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

Mandats exercés**a- sociétés cotées :**

Membre du Comité exécutif d'Ackermans & van Haaren
Administrateur de Nextensa

b- sociétés non cotées :

Administrateur de Agidens International
Administrateur de AvH Growth Capital
Administrateur de Baarbeek Immo
Administrateur de Bio Cap Invest
Administrateur de BPI Real Estate Belgium
Administrateur de Indigo Diabetes
Administrateur de OncoDNA
Administrateur de Sofinim Lux
Administrateur de Turbo's Hoet Group
Administrateur de Turbo's Hoet Group Finance
Administrateur de VMA

Christian Labeyrie

VINCI
1973 Boulevard de la Défense
F-92000 Nanterre

**Administrateur non exécutif**
(depuis le 06/03/2002)

Christian Labeyrie (°1956, Français) est diplômé de HEC, de l'Escuela Superior de Administración de Empresas (Barcelone) et de Mc Gill University (Canada) et titulaire du DECS. Il a démarré sa carrière dans la banque.

Christian Labeyrie est Chevalier de la Légion d'honneur et Chevalier de l'ordre national du Mérite. Il est Directeur Général Adjoint, Directeur Financier et membre du Comité exécutif du groupe VINCI. Avant de rejoindre le groupe VINCI en 1990, il a exercé diverses fonctions dans les groupes Rhône-Poulenc et Schlumberger.

Mandats exercés :**a- sociétés cotées :**

Membre du Comité exécutif du Groupe VINCI
Administrateur de DEME Group

b- sociétés non cotées :

Administrateur de VINCI Deutschland
Administrateur d'Arcour
Administrateur du consortium Stade de France
Administrateur de VFI
Administrateur de SMABTP
Membre du Conseil d'administration Lima Expesa (Limex)
Gérant SCCV CESAIRE-LES GROUES
Gérant SCCV HEBERT-LES GROUES
Représentant permanent de VINCI Innovation au Conseil d'administration d'ASF
Président de VINCI Re

**Hélène Bostoën**

Compagnie d'Entreprises CFE
Avenue Herrmann-Debroux 42,
1160 Bruxelles

**Administrateur non exécutif, indépendant**

(depuis le 06/05/2021)

Membre du Comité d'audit

(depuis le 06/05/2021)

Hélène Bostoën (Belge) est ingénieur de gestion (Solvay Business School, ULB, Bruxelles) et détentrice d'un MBA de l'INSEAD (Singapour et Fontainebleau). Elle a débuté sa carrière chez Merrill Lynch à New York. En 2006 elle est devenue Co-fondatrice de Eko Developer Sp.z. o. o., une société de développement immobilier, axée principalement sur le retail, les bureaux et le résidentiel en Pologne. En 2007, elle reprend la direction d'une société familiale, Flanders-Immo JB, active dans le développement immobilier résidentiel en Belgique, en Pologne et en France. Elle est également Fondatrice et Administrateur Délégué de Fenixco SA, une société de développement immobilier.

Mandats exercés :**a- société cotée :**

Membre du Conseil d'administration de Home Invest Belgium, membre du comité d'investissement et du comité de projet

b- société non cotée :

Membre du Conseil d'administration et Administrateur délégué de Flanders-Immo JB SA

Membre du Conseil d'administration et Administrateur délégué de Fenixco SA

Membre du Conseil d'administration et Gérant de FBC SRL

Membre du Conseil d'administration de District I SRL

Membre du Conseil d'administration de Eko Development sp.z o o.

Membre du Conseil d'administration d'Abattoir NV

c- associations:

Co-président du Comité des Développeurs Résidentiels et Lotisseurs de l'UPSI-BVS, l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier

Lieve Creten SRL, représentée par Lieve Creten

Dorsthoeveweg 48,
B-2820 Bonheiden

**Administrateur non exécutif, indépendant**

(depuis le 5/05/2022)

Président du Comité d'audit

(depuis le 29/06/2022)

Membre du Comité de nomination et de rémunération

(depuis le 29/06/2022)

Lieve Creten (*1965, Belge), 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 comme conseiller indépendant.

Mandats exercés**a- sociétés cotées :**

Administrateur de Telenet Group, Montea et Barco

b- associations :

Membre de Médecins Sans Frontières

Administrateur de MSF Supply

B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton

Avenue Orban 138,
B-1150 Bruxelles

**Administrateur non exécutif, indépendant**

(depuis le 29/06/2022)

Membre du Comité de nomination et de rémunération

(depuis le 29/06/2022)

Stéphane Burton (*1973, Belge) 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 INSEAD (2013).

Mandats exercés**a- sociétés non cotées :**

Administrateur délégué de Sabena Engineering

Administrateur délégué d'Orizio

Président du Conseil d'Administration de SABCA

Vice-président du Conseil d'administration de Liège aéroport

Administrateur de BSCA

Administrateur de SECO Group

Administrateur de SOPARTEC

b- associations :

Membre du YPO



2.2. Administrateurs indépendants

Au 31 décembre 2022, les administrateurs (et en cas de personne morale, leur représentant permanent) répondant aux critères d'indépendance définis à l'article 3.5 du Code 2020 sont :

- Hélène Bostoën
- Lieve Creten SRL, ayant comme représentant permanent Lieve Creten
- B Global Management SRL, ayant comme représentant permanent Stéphane Burton

2.3. Autres administrateurs

- Luc Bertrand
- Piet Dejonghe
- Koen Janssen
- An Herremans
- Christian Labeyrie

2.4. Mode de fonctionnement

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

Le Conseil d'administration se réunit à périodicité régulière, suffisamment fréquemment pour exercer efficacement ses obligations, et chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

2.5. Rapport d'activités

En 2022, le Conseil d'administration a délibéré sur toutes les questions majeures de la vie de CFE. Il s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2022.

Le Conseil d'administration a notamment :

- arrêté les comptes de l'exercice 2021 ainsi que les comptes semestriels 2022 ;
- examiné les actualisations du budget 2022;
- examiné le budget 2023 ;
- passé en revue le plan stratégique de IAI / DEEP C, filiale de Rent-A-Port;
- passé en revue les dossiers qui ont été présentés en comités de risques et l'évolution des indicateurs de sécurité ;
- examiné la situation financière de CFE, l'évolution de son endettement et de son besoin en fonds de roulement ;
- examiné l'évolution de l'encours immobilier et approuvé l'acquisition et la cession de plusieurs projets immobiliers dont la valeur excède dix millions d'euros ;
- décidé, sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, des modalités de la rémunération fixe et variable du CEO et des membres du Comité exécutifs;
- soumis la scission partielle de CFE à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2022.

En ce qui concerne la participation active des administrateurs aux séances du Conseil, le tableau qui suit indique le taux individuel de présence des administrateurs aux réunions du Conseil d'administration pour l'exercice 2022.

Administrateurs(*)	Présence / Nombre de séances du 01/01/2022 au 05/05/2022	Présence / Nombre de séances du 05/05/2022 au 28/06/2022	Présence / Nombre de séances du 29/06/2022 au 31/12/2022
(*) Les administrateurs indiqués en bleu sont les membres actifs au 31 décembre 2022			
Luc Bertrand	2/2	1/1	3/4
Piet Dejonghe	2/2	1/1	4/4
Koen Janssen	2/2	1/1	4/4
An Herremans	-	-	3/4
Christian Labeyrie	2/2	1/1	4/4
Hélène Bostoën	2/2	1/1	3/4
Lieve Creten SRL, représentée par Lieve Creten	-	0/1	3/4
B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton	-	-	4/4
Jan Suykens	2/2	1/1	-
John-Eric Bertrand	2/2	1/1	-
Philippe Delusinne	2/2	1/1	-
Ciska Servais SRL, représentée par Ciska Servais	2/2	1/1	-
Pas de Mots SRL, représentée par Leen Geirnaerdt	2/2	1/1	-
Much SRL, représentée par Muriel De Lathouwer	2/2	-	-



Des procédures d'évaluation périodique sont organisées au sein du Conseil d'administration conformément à l'article II.6 de la Charte. Celles-ci ont lieu à l'initiative et sous la direction du président. Etant donné que la mise en place du Comité Exécutif a eu lieu en juillet 2022. L'évaluation annuelle de la relation entre le Conseil d'administration et le Comité exécutif a eu lieu pour la première fois en 2023.

2.6. Code de conduite en matière de conflits d'intérêts

Dans la Charte (article II.6.3), le Conseil d'administration a publié sa politique relative aux transactions entre la société ou une société liée d'une part, et les membres du conseil des administrateurs (ou de leurs proches) d'autre part, ce qui peut donner lieu à un conflit d'intérêts (au sens du Code des sociétés et des associations) et, dans certains cas, à l'application d'une procédure prévue à cet effet.

A la connaissance du Conseil d'administration, aucune décision n'a été prise en 2022 donnant lieu à l'application de cette procédure.

2.7. Transactions financières

Le Conseil d'administration a publié sa politique de prévention des abus de marché dans la Charte (chapitre V.3). Lors de la réunion du 26 février 2015, la Charte a été modifiée pour l'aligner sur le Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

3. Comité d'audit et de gestion des risques

Ce comité suit l'élaboration et le contrôle des informations comptables et financières ainsi que l'efficacité des systèmes de contrôle interne, de mesure de surveillance et de maîtrise des risques.

3.1. Composition

Au 31 décembre 2022, ce comité se compose de :

- Lieve Creten SRL, ayant comme représentant permanent Lieve Creten ^(*), Président
- Piet Dejonghe
- Hélène Bostoën ^(*)

^(*) administrateurs indépendants

Le Conseil d'administration a porté une attention particulière à la présence, au sein du Comité d'audit, d'administrateurs spécialisés dans les matières financières, comptables ou en gestion des risques :

Lieve Creten est ingénieur de gestion (KU Leuven, 1989) et également titulaire d'un master en fiscalité (Bruxelles, 1989). Lieve Creten est administrateur délégué de LC Advisory Services depuis 2021. Jusqu'en 2021, elle était associée M&A chez Deloitte Financial Advisory Belgium.

Piet Dejonghe a un diplôme de licence en droit (KU Leuven, 1989), un graduat post universitaire en gestion à la KU Leuven (1990) et un MBA à l'Insead (1993). Avant de rejoindre Ackermans & van Haaren en 1995, où il est actuellement co-CEO de Ackermans & van Haaren, il était avocat attaché au cabinet Loeff Claeys Verbeke et était actif comme consultant auprès de Boston Consulting Group.

Hélène Bostoën est détentrice d'un diplôme d'ingénieur de gestion (Solvay Business School, ULB, Bruxelles) et détient un MBA de l'INSEAD, Singapour et Fontainebleau.

Elle est actuellement administrateur délégué de Fenixco et Flanders-Immo JB, deux sociétés actives dans le domaine du développement immobilier.

3.2. Mode de fonctionnement et rapport d'activité

Le commissaire participe aux travaux du Comité d'audit à la demande expresse de celui-ci.

3.3. Rapport d'activités

Le Comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2022.

Le Comité d'audit a notamment examiné :

- les comptes annuels 2021 et semestriels 2022
- les comptes trimestriels à fin mars et fin septembre 2022
- le projet de budget 2023 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
- les engagements hors bilan du groupe, en particulier les garanties bancaires
- les rapports du commissaire

Le Comité d'audit a consacré une attention particulière au contrôle interne du Groupe et a suivi les démarches entreprises par CFE pour l'améliorer.

Le tableau qui suit indique le taux individuel de présence des membres au Comité d'audit pour l'exercice 2022.

Administrateurs(*)	Présence / Nombre de séances du 01/01/2022 au 05/05/2022	Présence / Nombre de séances du 05/05/2022 au 28/06/2022	Présence / Nombre de séances du 29/06/2022 au 31/12/2022
(*) Les administrateurs indiqués en bleu sont les membres actifs au 31 décembre 2022			
Piet Dejonghe	-	-	2/2
Hélène Bostoën	1/1	1/1	1/2
Lieve Creten SRL, représentée par Lieve Creten	-	0/1	2/2
Christian Labeyrie	1/1	0/1	-
John-Eric Bertrand	1/1	1/1	-
Pas de Mots SRL, représentée par Leen Geirnaerd	1/1	1/1	-
Much SRL, représentée par Muriel De Lathouwer	0/1	-	-

4. Comité de nomination et de rémunération

Le Comité de nomination et de rémunération assure une rémunération équitable, prenant en considération les normes réglementaires, les objectifs fixés, les risques et les règles de conduite fixées dans la Charte.

Il sélectionne les meilleures compétences pour la supervision et la gestion de la société.

4.1. Composition

Au 31 décembre 2022, ce Comité se compose de :

- Luc Bertrand, Président
- Lieve Creten SRL, ayant comme représentant permanent Lieve Creten (*)
- B Global Management SRL, ayant comme représentant permanent Stéphane Burton (*)

(*) administrateurs indépendants

4.2. Rapport d'activités

Le Comité de nomination et de rémunération s'est réuni trois fois en 2022.

Au cours de l'exercice 2022, ce comité a notamment examiné:

- les rémunérations fixe et variable de l'administrateur délégué (jusqu'au 29 juin 2022 et du CEO (à partir du 29 juin 2022)
- les rémunérations fixe et variable des membres du Comité exécutif et des directeurs
- le rapport annuel de rémunérations
- les émoluments des administrateurs
- l'évolution de la gestion des ressources humaines et le succession planning
- le *long term incentive plan* de CFE

Le tableau qui suit indique le taux individuel de présence des membres au Comité de nomination et de rémunération pour l'exercice 2022 :

Administrateurs(*)	Présence / Nombre de séances du 01/01/2022 au 28/06/2022	Présence / Nombre de séances du 29/06/2022 au 31/12/2022
(*) Les administrateurs indiqués en bleu sont les membres actifs au 31 décembre 2022		
Luc Bertrand	2/2	1/1
Lieve Creten SRL, représentée par Lieve Creten	-	1/1
B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton	-	1/1
Hélène Bostoën	2/2	-
Much SRL, représentée par Muriel De Lathouwer	2/2	-



Les principales caractéristiques du processus d'évaluation du Comité de nomination et de rémunération ont été précisées dans le règlement d'ordre intérieur publié dans la Charte de la société.

5. Comité exécutif

Suite à la scission partielle de CFE, l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2022 a adapté les statuts de la société. A cette occasion, elle a confirmé la faculté pour le conseil d'administration de déléguer la gestion journalière à une seule personne, appelée Chief Executive Officer ou CEO, et d'instituer un comité, appelé comité exécutif, composé du CEO et une ou plusieurs autres personnes chargées de la gestion de la société.

5.1. Composition

Au 31 décembre 2022, le Comité exécutif est composé de :

- TROREMA SRL, ayant comme représentant permanent Raymund Trost, CEO et Président du Comité exécutif
- MSQ SRL, ayant comme représentant permanent Fabien De Jonge, Chief Financial Officer CFE
- Focus2LER SRL, ayant comme représentant permanent Valérie Van Brabant, Chief People Officer CFE
- ARTIST VALLEY SA, ayant comme représentant permanent Jacques Lefèvre, CEO Real Estate
- Bruno Lambrecht, CEO Construction & Renovation Poland
- AHO Consulting SRL, ayant comme représentant permanent Alexander Hodac, CEO Construction & Renovation Belgium
- COEDO SRL, ayant comme représentant permanent Arnaud Regout, Chief Investment Officer & New development Real Estate
- 8822 SRL ^(*), ayant comme représentant permanent Yves Weys

(*) a démissionné de toutes ses fonctions et mandats au sein du Groupe CFE avec effet au premier janvier 2023.

Sont invités à participer à toutes les réunions du Comité exécutif :

- Hexpedition SRL, ayant comme représentant permanent Hans Van Dromme
- Manco SRL, ayant pour représentant permanent Raphael de Visser
- Isabelle De Bruyne

<p>TROREMA SRL Représentant permanent: Raymund Trost Président du Comité exécutif</p>	<p>Raymund Trost (°1964, Belge) 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). 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). 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>
<p>MSQ SRL Représentant permanent: Fabien De Jonge Membre du Comité exécutif</p>	<p>Fabien De Jonge (°1972, Belge) détient un Master en gestion (Louvain School of Management – 1995).</p> <p>Il a débuté sa carrière chez Arthur Andersen (Auditeur, 1995–2000). Il a ensuite travaillé à la Banque Degroof Petercam (Auditeur interne, 2000–2001). 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>
<p>Focus2LER SRL Représentant permanent: Valérie Van Brabant Membre du Comité exécutif</p>	<p>Valérie Van Brabant (°1979, Belge) 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). En 2007, elle a rejoint le groupe CFE où elle a débuté en tant que Recruitment and Development Consultant (2007–2013). 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>



<p>ARTIST VALLEY SA Représentant permanent: Jacques Lefèvre Membre du Comité exécutif</p>	<p>Jacques Lefèvre (°1962, Belge) 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.</p> <p>En 2007, il est nommé membre du Conseil d'administration de l'UPSI-BVS.</p> <p>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.</p> <p>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>
<p>AHO Consulting SRL Représentant permanent: Alexander Hodac Membre du Comité exécutif</p>	<p>Alexander Hodac (°1981, Belge) est détenteur d'un Master d'Ingénieur commercial (Solvay Business School – 2005).</p> <p>Il a débuté sa carrière chez Deloitte Financial Advisory Services (Senior Manager, 2005-2013).</p> <p>Il a ensuite travaillé chez Home Invest Belgium (Chief Commercial Officer, 2013-2015), Immobil (Group Chief Executive Officer, 2015-2019) et Fosbury & Sons (Chief Executive Officer, 2019-2020).</p> <p>En 2020, il a rejoint le groupe CFE et exerce actuellement, via sa société de management, la fonction d'Administrateur délégué des filiales BPC et BPC Group. Il exerce également la fonction de Managing Director de la division Construction & Rénovation Belgique.</p>
<p>Bruno Lambrecht Membre du Comité exécutif</p>	<p>Bruno Lambrecht (°1971, Belge) détient un diplôme d'Ingénieur civil (Katholieke Universiteit Leuven, 1996) et un diplôme d'Ingénieur industriel (VIVES, 1993).</p> <p>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).</p> <p>Il a ensuite travaillé chez IBS Engineering Office en tant que responsable de la conception et de la supervision de plusieurs projets (1997-1998).</p> <p>En 1998, il a rejoint le groupe CFE en tant qu'ingénieur de chantier de CFE Nederland.</p> <p>Il a ensuite exercé la fonction de Project Manager au sein de CFE Polska (2000-2004).</p> <p>En 2004, il a exercé la fonction de Project Manager au sein de CFE Brabant.</p> <p>En 2005, il rejoint à nouveau CFE Polska pour y exercer la fonction de Area Manager (2005-2009).</p> <p>Depuis 2009, il exerce la fonction de General Manager de CFE Polska.</p>
<p>COEDO SRL Représentant permanent: Arnaud Regout Membre du Comité exécutif</p>	<p>Arnaud Regout (°1978, Belge) est détenteur d'un MBA Corporate Finance (Solvay Brussels School – 2004).</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>En 2012, il est nommé Directeur adjoint de BPI Luxembourg.</p> <p>Il a ensuite été nommé administrateur de BPI Luxembourg où il était responsable du développement des activités immobilières (2014-2015).</p> <p>Depuis 2015, il exerce les fonctions de Chief Investment Officer de BPI et administrateur délégué de BPI Luxembourg.</p> <p>Depuis 2019, il exerce, en outre, la fonction d'administrateur de Wood Shapers qu'il a lancé afin d'accélérer le développement durable.</p>
<p>8822 SRL Représentant permanent : Yves Weyts Membre du Comité exécutif (jusqu'au 31/12/2022)</p>	<p>Yves Weyts a démissionné de tous ses mandats et quitté le Groupe CFE le 31 décembre 2022.</p>

5.2. Rapport d'activités

Au cours du second semestre 2022, le Comité exécutif s'est réuni 11 fois.

Le Comité exécutif est essentiellement chargé de présenter au Conseil d'administration la stratégie du Groupe et d'assurer le suivi et la mise en œuvre de celle-ci après son approbation par le Conseil.

Au cours du second semestre, dans la foulée de la scission partielle, le Comité exécutif a redéfini l'ambition, les axes stratégiques de développement et les valeurs du Groupe CFE. De plus, un exercice de 'rebranding' a été mené à bien qui s'est concrétisé notamment par un nouveau logo et par une nouvelle 'base line' : Changing for Good.



6. 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 sont 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 employés 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, 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. 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.

Il est fait référence à la section 2.1 de cette Déclaration de gouvernance d'entreprise pour une courte biographie de chacun des membres du Conseil d'Administration et du Comité exécutif, notamment leurs qualifications et leurs parcours.

7. Audit externe et interne et gestion des risques

7.1. Audit externe

Le commissaire de la société est EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Patrick Rottiers et Marnix Van Dooren. Le commissaire émet sur une base annuelle un rapport d'examen limité des comptes consolidés de la société en juin et une opinion sur les comptes consolidés en décembre. Le commissaire a été nommé lors de l'assemblée générale ordinaire du 6 mai 2021 pour un mandat de trois ans. La rémunération perçue par EY Réviseurs d'Entreprises pour l'ensemble du Groupe en 2022 s'élève à :

(milliers d'euros)	Montant	%
Audit		
Emoluments du commissaire	758,8	89,50%
Autres missions d'attestation	36,2	4,27%
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	44,9	5,30%
Sous-total audit	839,9	99,07%
Non-audit		
Missions de conseils fiscaux	7,9	0,93%
Sous-total non-audit	7,9	0,93%
Total honoraires des commissaires aux comptes	847,8	100%

7.2. Audit interne

En 2014, CFE a créé un département d'audit 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. 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'audit 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.

Au cours de l'exercice 2022, neuf missions d'audit ont été menées. Elles n'ont pas révélé de dysfonctionnement susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité et les états financiers du Groupe. Ces audits ont notamment porté sur :

- le risque contractuel dans la relation avec les clients
- la gestion des déchets
- le processus de paiements
- le processus de soumission sélective
- la gestion des stocks chez LTS
- la récolte d'informations relatifs à la durabilité



- l'application des procédures relatives à la sécurité informatique
- le Checkin@Work
- la simulation d'attaques cybernétiques

Mise à jour des cartographies des risques, établies pour les principales filiales de Construction et de Multitechnique. 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.

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 (le « Manuel de procédures internes »).

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
- la sécurité d'informations

Les directions respectives des filiales sont responsables de la mise en œuvre de ces directives par l'établissement de procédures détaillées et la mise en place d'une organisation chargée de veiller à la bonne application de ces procédures.

CFE maintient un contrôle direct et régulier sur ses filiales, 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 des Comité de sélection, Comité de risques et Comité d'investissement (cf. 7.3.5.2) ;
- la revue budgétaire trimestrielle (cf. 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 des souscriptions 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 (cf. 7.2) visant à :
 - surveiller la mise en œuvre effective par chaque filiale 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 développées pour s'assurer que les principaux risques ont été correctement identifiés, signalés et gérés.

Lors des réunions du Comité d'audit trimestrielles, les résultats financiers trimestriels et les rapports du département d'audit 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 Rent-A-Port, Green Offshore et les SPV de la Promotion immobilières, 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 au chapitre 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 au point 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 prend 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 directeur financier et administratif et le directeur Finance & Controlling de CFE, outre le CEO de la division concernée, l'administrateur délégué ou le directeur général de la filiale 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
- la trésorerie et son évolution future sur douze mois.

7.3.5.2. Procédures d'autorisation de prise d'affaire 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, 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
Celui-ci est composé des membres du Comité exécutif. L'étude de soumission de projets de type Design & Build (y compris



les DBFM, DBF, DBM) représentant un risque potentiel de design ou de financement pour une filiale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Comité de sélection. Si le Comité 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 des risques

Celui-ci est composé du Président du Comité des risques, du CEO de CFE, du Directeur financier et administratif de CFE et d'un administrateur représentant l'actionnaire de contrôle de CFE, un membre du Comité exécutif en charge de la division et les représentants opérationnels ou fonctionnels de l'entité concernée.

Les projets présentant un profil de risque élevé et/ou supérieurs à 50 millions d'euros en construction ou 10 millions d'euros en Multitechnique doivent obtenir l'approbation du Comité des risques avant la remise d'offre. Le Comité passe en revue les risques techniques, commerciaux, contractuels et financiers des projets qui lui sont soumis.

Procédures d'autorisation propres au segment Promotion immobilière

- Le Comité de stratégie et d'investissement

Celui-ci est composé des administrateurs de BPI ainsi que du Head of Legal, le (les) Head(s) of Development et le (les) Country Manager(s) concerné(s) de BPI. Sont invités d'office aux réunions le Finance Director de BPI ainsi que l'auteur du dossier d'investissement.

Le Comité de stratégie et d'investissement a pour mission d'analyser et d'approuver tous les investissements immobiliers de BPI. Pour ceux dont la valeur est supérieure à 10 millions d'euros, l'accord du conseil d'administration de BPI et de CFE est également requis.

La compétence du Comité de stratégie et 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 peut à tout moment se saisir de tout projet d'investissement ou de désinvestissement de tout montant et décider le cas échéant en lieu et place du Comité de stratégie et d'investissement.

7.3.5.3. Activités de contrôle interne particulières initiées au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice 2022, le contrôle interne de CFE a été renforcé essentiellement aux travers de la mise en pratique des résultats du programme Fit4Future visant à améliorer la performance dans les trois entités de la Construction & Rénovation en Belgique. Ce programme comprend différents volets, liés notamment à la sélection des appels d'offres afin d'augmenter la rentabilité des projets, la maximisation de l'excellence opérationnelle sur chantier, l'augmentation des effets d'échelle dans le domaine des achats, l'amélioration des systèmes existants d'Opportunity & Risk management (ORM) et le renforcement de la gestion des modifications contractuelles.

La préparation de la migration vers un nouveau système ERP pour les filiales de Construction & Rénovation dans un premier temps, et pour les activités du Multi-technique dans un second temps, s'est poursuivie. Concrètement, l'analyse des besoins par discipline, l'alignement des processus, la conception du futur modèle, la rédaction du cahier de charges et la sélection de l'outil et du consultant informatique ont été réalisés au cours de l'exercice écoulé.



8. Structure de l'actionariat

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	

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 en page 76, point 1.



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 et du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020. Elle a été adoptée par le conseil d'administration de la société sur recommandation du comité de nomination et de rémunération et a été approuvée par l'assemblée générale de la Société du 29 juin 2022. La politique de rémunération actuelle remplace la politique précédente qui était en vigueur jusqu'au 29 juin 2022.

La politique de rémunération s'applique aux personnes suivantes :

- les administrateurs non exécutifs ;
- le CEO ;
- les autres dirigeants de CFE qui, rassemblés au sein d'un comité de la société (le comité exécutif), participent à la direction générale de CFE, au sens de l'article 3:6, §3 du Code des sociétés et des associations (les membres du comité exécutif) ;

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 annexe de la Charte de Gouvernance d'Entreprise CFE. 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 rémunération reçoit du CEO une proposition concernant la détermination des critères de performance atteints et le niveau de rémunération des managers exécutifs et des administrateurs. Le membre du comité exécutif responsable de 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 rémunération a un rôle de conseil et d'assistance auprès du conseil d'administration et, dans ce cadre, le comité de rémunération :

- examine la proposition de rémunération émanant du comité exécutif ;
- formule ses recommandations au conseil d'administration concernant la rémunération individuelle des administrateurs, du CEO et des membres du comité exécutifs ;
- 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.

Afin de prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, l'administrateur délégué n'est pas invité à prendre part aux discussions du comité de nomination et de rémunération, ni du conseil d'administration, relatives à sa propre rémunération. De plus, les règles du Code des sociétés et des associations relatives aux conflits d'intérêts sont suivies chaque fois qu'elles sont applicables.

1.2. Politique de rémunération des administrateurs non exécutifs

La rémunération se compose :

- (i) d'un montant annuel fixe ; et
- (ii) de jetons de présence : ceux-ci sont attribués aux administrateurs non exécutifs pour leur présence aux réunions du conseil d'administration et, le cas échéant, pour leur présence aux réunions du comité d'audit et du comité de nomination et de rémunération. Des jetons de présence sont également attribués aux administrateurs chargés par le conseil d'administration de missions particulières.



Le cas échéant, les administrateurs non exécutifs ont également droit à une rémunération fixe supplémentaire pour la prestation de services spécifiques tels que la présidence du conseil d'administration, ou d'un comité.

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.

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, mais pas obligés, à détenir des actions de la société. Cette dérogation au principe 7.6 du Code belge de gouvernance d'entreprise 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.

Les administrateurs non exécutifs exercent leurs fonctions en qualité de travailleurs indépendants et ils sont révocables ad nutum, sans 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; et
- (ii) une rémunération variable (« STI ») octroyée sur base de critères de performance à atteindre au cours d'un exercice social donné ;
- (iii) une rémunération variable octroyée soit sur la base de critères de performance évalués sur plusieurs exercices sociaux (rémunération LTI) soit sous la forme d'options sur action conforme à la loi du 26 mars 1999 (Plan SOP)

Conformément à la politique actuelle de rémunération, le CEO ne bénéficiera pas d'une rémunération LTI si le CEO est devenu ou a la possibilité de devenir actionnaire de la société grâce à l'exercice d'options attribuées dans le cadre d'une politique de rémunération antérieure.

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.

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.

Le CEO peut résilier unilatéralement son contrat moyennant un préavis de six mois. La société peut résilier unilatéralement le présent contrat sous réserve d'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; et
- (ii) une rémunération variable (« STI ») octroyée sur base de critères de performance à atteindre au cours d'un exercice social donné ;
- (iii) une rémunération variable octroyée sur la base de critères de performance évalués sur plusieurs exercices sociaux (rémunération LTI).

Conformément à la politique actuelle de rémunération, un membre du Comité exécutif ne bénéficiera pas d'une rémunération LTI si ce membre est devenu ou a la possibilité de devenir actionnaire de la société grâce à l'exercice d'options attribuées dans le cadre d'une politique de rémunération antérieure.



1.4.2. Conditions contractuelles des membres du comité exécutif

Les accords entre la société et les membres du comité exécutif peuvent prendre la forme soit d'un contrat de travail soit 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.

Lorsque le ou la membre du comité exécutif fournit ses prestations dans le cadre d'un contrat de travail, ce membre dispose, outre sa rémunération fixe et variable, des avantages suivants : frais de transport, assurance de groupe, frais d'expatriation le cas échéant et voiture de société. En cas de rupture de contrat, les dispositions légales, telles que mises en œuvre par la jurisprudence des tribunaux, trouvent à s'appliquer.

Lorsque le ou la membre du comité exécutif fournit ses prestations dans le cadre d'un contrat de services, le membre du comité exécutif ne dispose d'aucun autre avantage. Le ou la membre du comité exécutif peut résilier unilatéralement son contrat moyennant un préavis de 6 mois. La société peut résilier unilatéralement le contrat sous réserve d'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 exécutif, 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 rémunérations perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de la société.

Il est toutefois rappelé que ces rémunérations sont également rétrocédées à AvH lorsque elles sont proméritées par un administrateur, par ailleurs membre d'AvH, en vertu d'une convention liant cet administrateur à AvH.

Les filiales de la société n'étant pas cotées, 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 Code des sociétés et des associations 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 (à l'exclusion donc de la fonction d'administrateur délégué de la société) prévoient la récupération de la rémunération variable qui aurait été accordée sur la base d'informations financières incorrectes.

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

Il n'y a pas de changement significatif de la politique de rémunération depuis son adoption par l'assemblée générale du 29 juin 2022.

1.7. Possibilité de s'écarter de la politique de rémunération

En cas de circonstances exceptionnelles qui rendent nécessaire un écart par rapport à la politique de rémunération afin de servir les intérêts à long terme et la viabilité de la société dans son ensemble ou d'assurer sa viabilité, le conseil d'administration, sur recommandation du comité des nominations et rémunérations, est habilité à modifier temporairement la rémunération des membres des administrateurs non exécutifs du CEO ou des membres du comité exécutif. Cette modification peut porter sur n'importe quel élément de la rémunération, dans le respect des compétences respectives du conseil d'administration et de l'assemblée générale.



2. Rapport de rémunération

La rémunération des administrateurs non exécutifs, du CEO et des membres du comité exécutif pour 2022 est détaillée dans le présent rapport.

Le rapport tient compte et expose également le changement intervenu dans la structure du management de la société suite à la scission actée lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 29 juin 2022.

En raison de la scission intervenue, le rapport expose séparément les rémunérations perçues conformément à la politique de rémunération en vigueur jusqu'au 29 juin 2022 et celles perçues conformément à la nouvelle politique de rémunération.

2.1. Rémunération des administrateurs non exécutifs

Un montant total de 427.000 euros a été versé aux administrateurs non exécutifs en 2022, 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 aux politiques de rémunération en vigueur tant avant qu'après le 29 juin 2022.

2022 (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
Philippe Delusinne	10	7,5	0	0	17,5
Christian Labeyrie	20	17,5	2	0	39,5
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	10	7,5	0	0	17,5
Koen Janssen	20	17,5	0	0	37,5
PAS DE MOTS BVBA, représentée par Leen Geirnaerd	10	7,5	4	0	21,5
Jan Suykens	10	7,5	0	0	17,5
John.-Eric Bertrand	10	7,5	5	0	22,5
Much SPRL, représentée par Muriel De Lathouwer	5,2	5	0	3	13,2
Hélène Bostoën	20	15	6	3	44
Lieve Creten BV, représentée par Lieve Creten	14,8	7,5	5	1,5	28,8
B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton	10	10	0	1,5	21,5
An Herremans	10	7,5	0	0	17,5
Piet Dejonghe	10	10	4	0	24
Total	260	127,5	26	13,5	427

2.2. Rémunération de l'administrateur délégué jusqu'au 29 juin 2022

Jusqu'au 29 juin 2022, l'administrateur délégué de la société était membre du comité exécutif d'AvH. Par conséquent, sa rémunération au sein de la société s'est uniquement composée des éléments suivants, conformément à la section 1.3 de la politique de rémunération en vigueur jusqu'à cette date :

- (i) une rémunération annuelle fixe octroyée en raison de sa qualité de membre du conseil d'administration de la société, de jetons de présences et une rémunération pour sa participation à certains comités détaillées au point précédent; et
- (ii) éventuellement des rémunérations octroyées dans le cadre de l'exercice de mandats d'administrateur non exécutif au sein de certaines filiales du groupe CFE.

Conformément à ce qui était prévu dans la politique de rémunération alors en vigueur, l'administrateur délégué n'a pas bénéficié pas d'une rémunération variable, ni d'avantages en nature tels que plans de pension, assurances ou voiture de société.

L'intégralité des rémunérations indiquées dans la présente section a été rétrocédée par l'administrateur délégué à AvH, en vertu d'une convention qui les lie.

Jusqu'au 29 juin 2022, il n'y avait pas d'autre administrateur exécutif ni d'autres dirigeants tombant dans le champ d'application de la politique de rémunération alors en vigueur.



(en milliers d'euros)	Rémunération fixe			Rémunération variable			Éléments extraordinaires	Coût de la pension	Total	Proportion rémunération fixe et variable
	Rémunération fixe d'administrateur de base	Avantages additionnels	Total	Court Terme	Long Terme	Total				
Piet Dejonghe	10	7,5	17,5	0	0	0	0	0	17,5	N/A

* Ces avantages additionnels ont pris la forme de jetons de présence pour la participation de l'administrateur délégué aux réunions du Conseil d'administration

2.3. Rémunération du CEO et des membres du comité exécutif depuis le 29 juin 2022 jusqu'au 31 décembre 2022

Suite à la scission partielle intervenue le 29 juin 2022, une nouvelle organisation a été mise en place caractérisée par la présence d'un CEO entouré d'un comité exécutif.

La rémunération du CEO et des membres du comité exécutif est depuis cette date encadrée par une nouvelle politique de rémunération et se présente comme suit.

2.3.1. Rémunération totale du CEO et du Comité exécutif

La rémunération totale ventilée par composante, versée par la société ou par une entreprise appartenant à son groupe, se présente comme suit pour les personnes concernées et pour la période comprise entre le 29 juin 2022 et le 31 décembre 2022 :

(en milliers d'euros)	Rémunération fixe			Rémunération variable			Éléments extraordinaires	Coût de la pension	Total	Proportion rémunération fixe et variable
	Rémunération fixe d'administrateur de base	Avantages additionnels	Total	Court Terme	Long Terme	Total				
Trorema SRL, rep. Raymund Trost (Ex. 2022)	281	0	281	225	0	225	0	0	506	55-45
Comité exécutif **	995	53,5	1.048,5	522,75	275	797,75	0	6,75*	1.853	56,5-43

* Cotisations payées dans le cadre d'un plan de pension de type *Defined Benefit*

** À l'exclusion du CEO

2.3.2. Explications relatives aux performances au cours de l'année 2022

La politique de rémunération applicable aux CEO et aux membres du comité exécutif a été adoptée en cours d'exercice. De même le CEO et les membres du comité exécutif n'ont occupé leur fonction qu'au cours d'une partie de l'exercice concerné par ce rapport de rémunération.

Dans ces conditions, ni les critères de performance retenus en application de l'actuelle politique de rémunération ni ceux retenus dans le cadre de la précédente politique n'ont pu trouver à s'appliquer. Par souci d'équité, les critères de performance applicables aux dirigeants exécutifs dans le cadre de leur fonctions antérieures seront appliqués et dans la mesure où ceux-ci n'ont pas été établis en vue de contribuer aux performances de la société mais à celles de certaines de ses filiales, il n'est pas possible d'expliquer la manière dont la rémunération de ses dirigeants exécutifs contribue aux performances de la société pour l'exercice ou à long terme. Nonobstant, les dirigeants exécutifs de la Société restent exposés aux performances de la Société en raison notamment de la détention d'actions acquises par certains.



2.3.3. Rémunération en actions du CEO et du Comité exécutif

	Principales dispositions du Plan d'Options sur Actions						Information relative à l'année financière faisant l'objet du Rapport			
	Identification du plan	Date de la proposition	Date de l'acquisition	Fin de la période de rétention	Période d'exercice	Prix d'exercice	Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année financière faisant l'objet du rapport		Bilan de Clôture
							Nombre d'options au début de l'année	A) Nombre d'options proposées B) Valeur des actions sous-jacentes à la date de proposition	A) Nombre d'options accordées B) valeur des actions sous-jacentes @ date d'acquisition C) Valeur @ prix d'exercice D) Plus-value à date d'acquisition	Nombre d'options proposées mais non encore accordées
Valérie Van Brabant	Plan d'options CFE 2022	17/10/22	01/12/22	31/12/25	01/01/26 16/10/29	10,31 €	0	A) 60.000 options B) 10,31 €	A) 60.000 options B) 9,4 €	0
Bruno Lambrecht	Plan d'options CFE 2022	17/10/22	15/12/22	31/12/25	01/01/26 16/10/29	10,31 €	0	A) 140.000 options B) 10,31 €	A) 140.000 options B) 9,01 €	0

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, de l'administrateur délégué et des employés (moyenne sur une base d'équivalent temps plein). Il donne également un aperçu de l'évolution annuelle des performances de la société.

	2018	2019	2020	2021	2022
Evolution de la rémunération des administrateurs, des CEO et du Comité exécutif (% par rapport à l'année précédente)					
Luc Bertrand	0%	0%	0%	0%	+1,46%
Philippe Delusinne	-22,50%	+12,29%	+12,50%	-11,77%	*-48,53%
Christian Labeyrie	-15,79%	+0%	+12,50%	0%	+9,72%
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	-2,44%)	-17,5%	-3,04%	0%	*-45,31%
Koen Janssen	-11,76%	+0%	+6,25%	0%	+17,19%
PAS DE MOTS BVBA, représentée par Leen Geirnaerd	+2,86%	-13,89%	+6,45%	+9%	*-40,28%
Jan Suykens	-11,76%	+0%	+6,67%	0%	*-45,31%
John-Eric Bertrand	-5,00%	-5,00%	-5,00%	0%	*-43,75%
Much SPRL, représentée par Muriel De Lathouwer	/	+55,22%	+9%	+2,78%	*-64,32%
Hélène Bostoën	/	/	/	/	+75,3%
Lieve Creten BV, représentée par Lieve Creten	/	/	/	/	**N/A
B Global Management SRL, représentée par Stéphane Burton	/	/	/	/	**N/A
An Herremans	/	/	/	/	**N/A
Piet Dejonghe	-6,25%	-6,25%	+6,25%	0%	**N/A
Trorema SRL, représentée par Raymund Trost	/	/	/	/	**N/A
Comité Exécutif	/	/	/	/	**N/A
Evolution de la rémunération moyenne des salariés					
	2018	2019	2020	2021	2022
Salarié de CFE SA (moyenne)	81.236,35 €	85.012,02 €	86.061,31 €	80.180,10 €	80.118,92 €
Ratio entre la rémunération la plus haute et la plus basse					14,12

**Performances de l'entreprise**

(en milliers d'euros)	2018	2019	2020	2021	2022
Critère 1 : Résultat net consolidé du groupe CFE (avant impôts)	24.650	21.343	29.438	51.937	47.360
Critère 2 : Return on equity de CFE SA	20,9%	13,6%	20,9%	41,5%	22,0%
Critère 3 : Return on Capital Employed pour le Segment Promotion Immobilière	9,9%	9,9%	16,1%	15,7%	9,2%
Critère 4 : le résultat avant impôts pour le Segment Multitechnique				18.337	10.520
Critère 5 Résultat avant impôts pour le Segment Construction & Renovation				6.850	12.762

* Amplitude de l'évolution s'explique par l'arrêt des fonctions 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.

V DÉCLARATION NON-FINANCIÈRE

Conformément à l'article 3:32, §2 du Code des sociétés et des associations, le rapport annuel doit comporter une Déclaration non financière. Cette déclaration est incluse dans le chapitre suivant de ce rapport annuel, dont elle fait partie intégrante.

Au nom du Conseil d'administration, le 24 mars 2023.

Luc BERTRAND

Président du Conseil d'administration



Déclaration non financière



1. INTRODUCTION

CFE et ses filiales étant comprises dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés établi par Ackermans & van Haaren (AvH), elle sont en principe exemptées de l'obligation d'établir une déclaration non financière. Cependant, et compte tenu de l'importance que CFE et ses filiales attachent à la durabilité, nous avons décidé de ne pas faire usage de cette exemption légale et d'établir une déclaration non financière propre afin de compléter la déclaration non financière d'AvH et d'informer plus en détail les actionnaires de CFE, ou toute personne intéressée par nos activités, en ce qui concerne les politiques appliquées en matière d'ESG (« Environnement, Social, Governance ») au sein du Groupe CFE, les actions entreprises dans ce cadre et les résultats de celles-ci.

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

Changing for good

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

Pour nous la durabilité et l'innovation ne sont pas de vains mots à la mode. Car l'ère des mots est dépassée.

Il s'agit de réels engagements que nous menons ensemble, avec notre communauté, avec **nos héros** ! Employés, clients, partenaires, fournisseurs, investisseurs, des femmes et des hommes passionnés qui, grâce à leur expertise, leur professionnalisme et leur volonté contribuent (chaque jour) à créer de l'impact dans nos métiers.

En clair, l'ambition de CFE est de réunir les gens, les compétences, les matériaux et la technologie dans une communauté pour le changement positif.

Ces mots n'ont pas été choisis. En effet, en créant cette communauté, nous accélérons le changement positif bien plus que nous ne le ferions chacun individuellement.

Il s'agit réellement de changement car, actifs dans des industries qui ont le potentiel de façonner le monde, nous avons une grande responsabilité à assumer. Nous devons remettre en question le statu quo et changer ce qui n'est pas durable.

Nous voulons réinventer la création de valeur. C'est pourquoi, couplés aux indicateurs financiers, les indicateurs de durabilité sont au cœur de notre activité : ils ne font plus qu'un. Nous intégrons dès à présent ces nouveaux indicateurs de performance pour créer un équilibre entre les gens, la planète et le profit et générer ainsi un développement durable de nos activités.

SPARC

Pour pouvoir réaliser cette ambition, et aller plus loin que de belles paroles, CFE a développé une stratégie ambitieuse sous l'acronyme SPARC. La durabilité, l'innovation et l'excellence opérationnelle sont au cœur même de cette stratégie.

SHIFT

Le premier axe stratégique, « Shift », consiste à placer la durabilité et l'innovation au cœur de notre stratégie.

En terme de durabilité, l'accent est avant tout mis sur l'humain ainsi que sur le réemploi des matériaux et la diminution de nos émissions de CO₂. Ces thématiques ont été sélectionnées après un exercice de matérialité qui est décrit en détail au chapitre 4. Les actions entreprises ainsi que les objectifs spécifiques sont décrits plus en détail au chapitre 5.

L'innovation ciblera les mêmes thématiques et s'accompagnera de partenariats avec des entreprises ou des startups pionnières et qui partagent nos mêmes valeurs. Ainsi, nous investissons par exemple dans les bâtiments et la mobilité décarbonés, l'optimisation des performances énergétiques, les matériaux biosourcés, la circularité des matériaux utilisés et la gestion des déchets, la logistique optimisée de chantier, les bâtiments intelligents, la mise en service virtuelle et les jumeaux numériques.

PERFORM

Le deuxième axe, « Perform », consiste à insister sur la recherche d'excellence opérationnelle pour nos clients en matière de gestion des risques, de processus opérationnels et de productivité des res-





sources. Partage et standardisation des bonnes pratiques, synergies de Groupe, monitoring et contrôle des processus, allocation rigoureuse des ressources et développement des métiers en croissance sont autant de manières de garantir la performance.

ACCELERATE

Pour changer durablement et radicalement oser le changement on ne peut se limiter à optimiser ce que l'on a fait traditionnellement. L'axe stratégique baptisé « Accelerate » représente cette nécessité de repenser les codes et d'oser changer, via des synergies poussées intra-groupe et des partenariats externes forts, tout en investissant massivement dans des plateformes pour une croissance durable comme Wood Shapers ou VManager.

RETURN

Grace à ces trois dimensions stratégiques, nous créons de la valeur à long terme pour toutes nos parties prenantes.

COMMUNITY

Enfin, nous plaçons nos collaborateurs et nos parties prenantes au cœur de nos activités. Nous agissons comme une véritable communauté en interne et à l'externe.

2. BRÈVE DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DU GROUPE

2.1. AMBITION

L'ambition du Groupe CFE est claire. C'est d'être 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.

Concrètement, cette ambition s'exprime de la manière suivante :

Bâtiments durables :

- devenir leader dans la construction de bâtiments bas carbone, biosourcés (bois ou hybrides) et dans la rénovation à grande échelle
- être le premier développeur immobilier belge couvrant la totalité du cycle de construction avec un développement décarboné
- convertir les plus grands bâtiments de Belgique en bâtiments intelligents et circulaires

Industries intelligentes :

- être un leader dans le domaine de l'automatisation et de la robotisation
- être un leader dans les smart technologies pour le bâtiment et le secteur industriel
- lutter contre le gaspillage énergétique et être l'expert en optimisations énergétiques

Infrastructures de la mobilité et des énergies de demain :

- être le fournisseur intégré d'infrastructure ferroviaire de référence en Belgique, avec trois expertises sous un même toit (voies, caténaires et signalisation)
- être pionnier dans le développement de parcs de batteries à grande échelle

Cette ambition est en total adéquation avec les grandes tendances actuelles. L'urgence climatique implique un besoin de repenser les business models traditionnels afin d'accélérer la transition énergétique et l'utilisation raisonnée des matières premières en intégrant en amont les principes d'économie circulaire.

La société actuelle a en effet d'urgence besoin de bâtiments intelligents et moins énergivores. Mais cette évolution des besoins ne peut se faire au détriment de l'accessibilité au logement pour tous. Cet enjeu est devenu plus urgent avec l'augmentation rapide de la population et la densification des centres urbains.

Le shift vers une mobilité moins polluante demande d'accélérer l'électrification du réseau et des investissements massifs dans la mise à niveau des infrastructures actuelles.

Enfin, l'augmentation en efficacité de l'industrie passe par l'automatisation des centres de production et la réorganisation plus régionale de la chaîne de production.

2.2. LES ATOUTS DE CFE POUR ATTEINDRE SES AMBITIONS

Expertise et savoir

Cette ambition peut s'asseoir sur le positionnement actuel de CFE, leader sur le marché de la construction et de la rénovation, de la promotion immobilière et du multitechnique ainsi que sur son savoir-faire multidisciplinaire.

En effet, CFE fait partie du top 3 des constructeurs en Belgique et est le leader en construction de bâtiments bois/hybrides dans



le Belux. CFE convertit actuellement les plus grands bâtiments de Belgique en bâtiments circulaires et intelligents. Citons à titre d'exemple la Gare Maritime et le projet ZIN à Bruxelles.

Son pôle de promotion immobilière est reconnu comme un leader dans les projets couvrant le cycle complet de développement avec une approche CO₂ friendly.

En terme de mobilité, CFE est le plus grand intégrateur d'infrastructures ferroviaires en Belgique en possédant en son sein les trois expertises clés que sont la pose des voies, les caténaires et la signalisation.

Ses différentes filiales de multitechniques permettent une approche intégrée « One stop shop » combinant les activités d'engineering, d'installation et de maintenance dans les domaines de l'électricité, du HVAC, de la réfrigération, du data management et du Smart Building management.

Grâce aux synergies entre ses différentes entités, CFE saisit l'opportunité d'unir ses capacités en développement immobilier, en réalisation de grands projets et en connaissance pointue d'optimisation énergétique, pour offrir un business model intégré unique.

Des employés impliqués aux grandes capacités

La plus grande richesse de CFE réside dans son personnel, employés et ouvriers. Plus de 3.100 femmes et hommes passionnés travaillent en effet pour le Groupe. Leur bien-être et leur sécurité sont les premières préoccupations de CFE.

Les valeurs qui animent les employés de CFE se retrouvent dans l'acronyme H.E.R.O.

Happener Engaged Reliable One

Les employés de CFE sont de « 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 employés 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.

Pour accroître en permanence le potentiel de ses employés, CFE a déployé cette année une plateforme de formation baptisée CFE Academy. Grâce à cet outil, chacun peut suivre des formations sur mesure au moment le plus opportun, dans des domaines très variés. La plateforme permet également de diffuser des formations communes.

Des partenariats forts avec l'ensemble de la chaîne de valeur

La vie d'un projet ne se limite pas à la phase de construction. Pour rendre un projet réellement durable, il faut prendre en compte toutes les étapes du cycle de vie d'un projet : le design, la production des matériaux (de l'extraction des matières premières au transport sur site), l'exécution à proprement parler, l'utilisation et la maintenance du bien et enfin, la fin de vie.

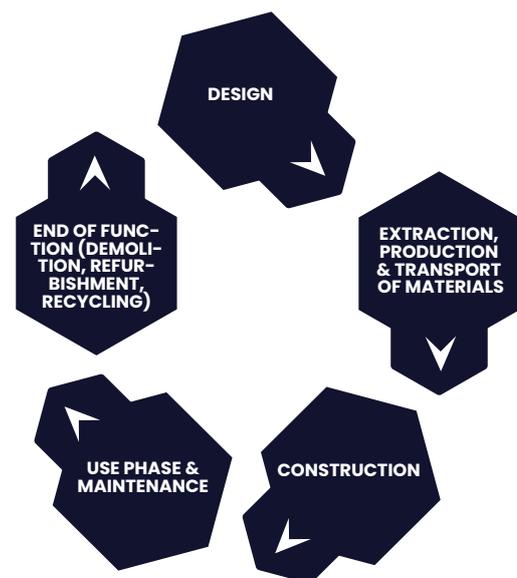
Tout au long du cycle de vie d'un projet, CFE est en contact avec de nombreux acteurs. Du client à l'architecte en passant par les fournisseurs et les fabricants de matériaux, CFE favorise les partenariats à long terme avec des entreprises partageant ses valeurs.

Pour réaliser ses projets, CFE cherche à utiliser des matériaux circulaires ou respectueux de l'environnement en fonction des possibilités techniques et logistiques.

Une intégration forte des nouvelles technologies et de la digitalisation

L'innovation et la digitalisation font partie intégrante de la stratégie du Groupe. CFE peut compter sur ses nombreux talents en interne. En particulier, CFE possède des capacités uniques dans le domaine IT et digital comme le BIM, le smart BMS ou le virtual factory commissioning, ...

À côté de cela, CFE favorise les partenariats avec les startups et proptechs dans les domaines cibles.





Des ressources financières et des investissements pour le futur

La stabilité financière du Groupe CFE et son business model lui permettent d'investir pour le futur.

2.3. QUATRE MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES

Pour répondre à cette ambition, CFE s'est organisé autour de quatre métiers pour façonner l'avenir : le développement immobilier, le multitechnique, la construction & rénovation et enfin, les investissements durables.

CFE est un groupe multidisciplinaire présent en Belgique, au Luxembourg, en Pologne, en Allemagne et aux Pays-Bas.

Promotion immobilière

BPI Real Estate, société de promotion immobilière, a développé ses activités en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne.

BPI Real Estate se concentre sur les développements dans les centres-villes et les centres urbains présentant un potentiel de croissance élevé, un impact environnemental positif, de réelles possibilités de mobilité douce et qui assurent le bien-être social. BPI Real Estate se concentre ainsi sur les projets mixtes alliant logements, bureaux, surfaces commerciales et des services.

Toutes ces ambitions sont réalisables grâce aux multiples talents qui composent les équipes de BPI Real Estate et à leur focus sur l'innovation et les approches durables.

Multitechnique

Les activités multitechniques de CFE sont organisées en deux divisions (business divisions BD) : VMA et MOBIX.

Le Groupe CFE est à la pointe de l'industrialisation 4.0 grâce à VMA. VMA est un one-stop-shop offrant des solutions technologiques intelligentes pour le secteur du bâtiment et de l'industrie et dans le domaine de l'automatisation et de la robotisation. VMA est également la référence en Belgique des solutions technologiques intelligentes pour optimiser l'efficacité énergétique des bâtiments. Ce marché en croissance est assuré par l'activité VManager qui utilise son propre Building Management System intelligent développé en interne.

Les activités de VMA sont organisées en deux métiers (business units BU) : building technologies et l'automatisation industrielle.

La division « building technologies » comprend l'électricité tertiaire et l'HVAC (Heating, Ventilation, Air Conditioning). Grâce à ses équipes multidisciplinaires expérimentées, VMA peut fournir des solutions globales d'ingénierie, design, installation et de maintenance principalement dans quatre secteurs clés : les bureaux, les écoles, les centres de soins ou encore l'industrie.

La division d'automatisation industrielle concerne à la fois la robotisation et l'automatisation ou « manufacturing operations management (MOM) ». Un centre d'excellence basé en Pologne permet à VMA de se spécialiser en particulier dans le « virtual factory commissioning ».

L'innovation et l'approche centrée sur les besoins des clients permettent à VMA d'être reconnu comme un partenaire de choix et à long terme.

Les activités Rail & Utilities sont réalisées par la division MOBIX. Celle-ci est composée de deux BU, Rail et Utilities. La BU Rail comprend les travaux ferroviaires (pose des voies et des caténaires) et de signalisation. La BU Utilities comprend le transport d'énergie et l'éclairage public en Belgique. MOBIX est ainsi le premier fournisseur de solutions globales pour les infrastructures intelligentes en Belgique.

Cette capacité, le sens de l'innovation et la volonté de bâtir des relations à long terme avec ses clients font de MOBIX un partenaire de choix.

Construction et rénovation

Le segment Construction et rénovation, actif en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne est spécialisé dans la construction et la rénovation d'immeubles de bureaux, de logements, d'hôtels, d'écoles et d'universités, de parkings, de centres commerciaux et de loisirs, d'hôpitaux et de bâtiment industriels.

En Belgique, on compte cinq entreprises locales (BU) qui sont rassemblées dans une Business Division appelée Construction & Renovation Belgium. Au Luxembourg il y a CLE et en Pologne CFE Polska. Cette approche locale permet d'apporter des solutions sur mesure pour nos clients que nous considérons comme des partenaires à long terme.

L'excellence opérationnelle est appliquée sur l'ensemble des chantiers de construction et de rénovation grâce notamment aux méthodes, au LEAN, au BIM et à la logistique intelligente. Cette recherche de l'excellence et de la satisfaction du client s'accompagne de partenariats forts et d'une recherche constante d'améliorations.

En particulier, la BU Wood Shapers, apporte une approche intégrée de solutions d'espaces sains et durables. Du développement immobilier au design en passant par la production et la construction, Wood Shapers propose une solution intégrée et efficace, qui s'appuie sur le bois et les matériaux biosourcés et profite de tous les avantages qu'offrent la modularité et la fabrication hors site.



Investissements durables

Avec Ackermans & van Haaren, le Groupe CFE investit dans des initiatives durables au travers de sa participation dans Rent-A-Port et Green Offshore.

Rent-A-Port développe des projets « greenfield » pour l'aménagement de ports et de zones industrielles connexes, principalement au Vietnam.

A côté de ses activités portuaires, Rent-A-Port contribue à l'accélération de la transition énergétique en développant des parcs à batterie. L'un d'eux, BStor, situé à Bastogne, est le plus grand de Belgique en termes de capacité de stockage.

Green Offshore détient des participations dans le développement et l'exploitation de parcs éoliens offshore belges.

Construction & Rénovation



Promotion immobilières



Multitechnique



Investissements durables



Rent-A-Port (50%)

Green Offshore (50%)



3. POLITIQUES APPLIQUÉES EN MATIÈRE D'ESG

Une politique ESG au cœur de la stratégie d'entreprise

La stratégie SPARC du Groupe CFE place directement la durabilité, l'innovation et l'excellence opérationnelle au premier plan. Pour s'assurer que cette stratégie va plus loin que des mots et crée un réel impact, il est fondamental de structurer et de communiquer l'approche durable du Groupe autour d'une politique ESG claire et transparente.

Un processus complet et une volonté d'amélioration continue

Dès 2019, AvH a entamé un processus au sein de ses principales filiales, dont CFE, visant à aligner les politiques ESG et le reporting associé des filiales avec la politique ESG renouvelée du groupe AvH. CFE a donc effectué une analyse de matérialité. Elle a pour ce faire été amenée à identifier ses principaux risques et opportunités ESG et à les relier à une vision stratégique, à des indicateurs de performance clés (« KPI ») et à des objectifs et des actions concrètes permettant de les atteindre. Ceux-ci ont été ensuite, fin 2019, approuvés par le Conseil d'administration de CFE. Pour de plus amples détails sur le processus visé ci-dessus, nous renvoyons à la Déclaration non financière de la société telle que publiée dans le Rapport annuel 2019 (Annexes 1 à 4). Dans un souci d'amélioration continue, ce processus est revu annuellement tout en conservant en ligne de mire le niveau d'ambition fixé.

Cette démarche durable consiste à la fois en la volonté d'améliorer continuellement les opérations et de diminuer au maximum les impacts négatifs de celles-ci. Elle offre également des opportunités pour continuellement chercher à créer de nouvelles valeurs durables et pour explorer et développer de nouveaux marchés.

En 2022, plus que jamais, cette politique ESG est confirmée au travers de la stratégie SPARC du Groupe.

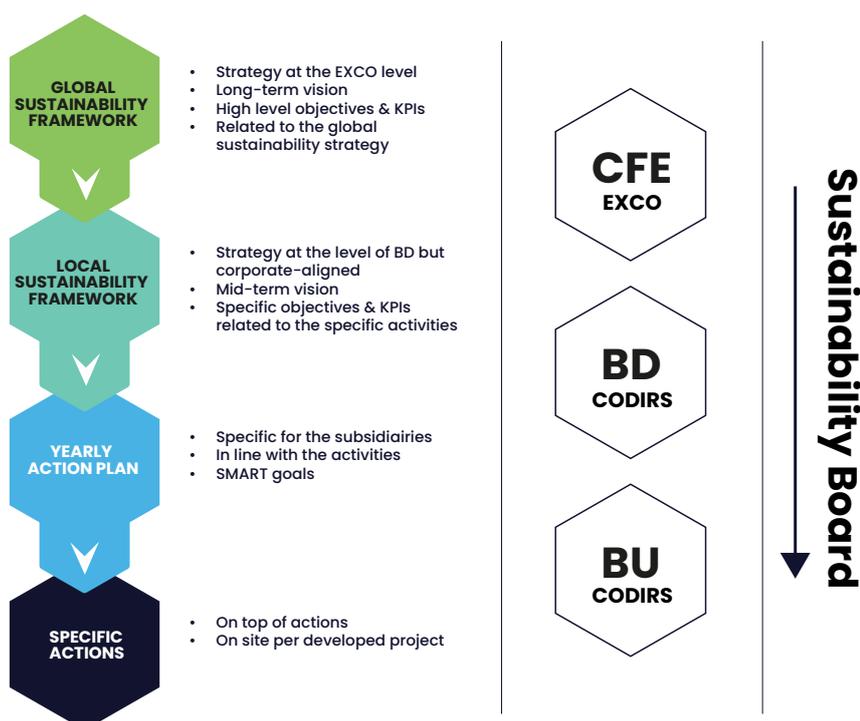
Une stratégie globale et intégrée qui maintient le lien avec le business à tout moment

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 claire.

La stratégie globale et la vision à long terme ainsi que la définition d'objectifs sont du ressort du comité exécutif.

Tous les trois ans, les différentes business divisions (BD) 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 (BU) 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, un organe transversal composé des responsables durabilité des différentes filiales et piloté par la Chief Sustainability Officer. Certaines actions sont laissées au choix des projets et chantiers qui doivent réaliser une série d'actions spécifiques innovantes, d'autres sont reprises dans une liste d'actions possibles.





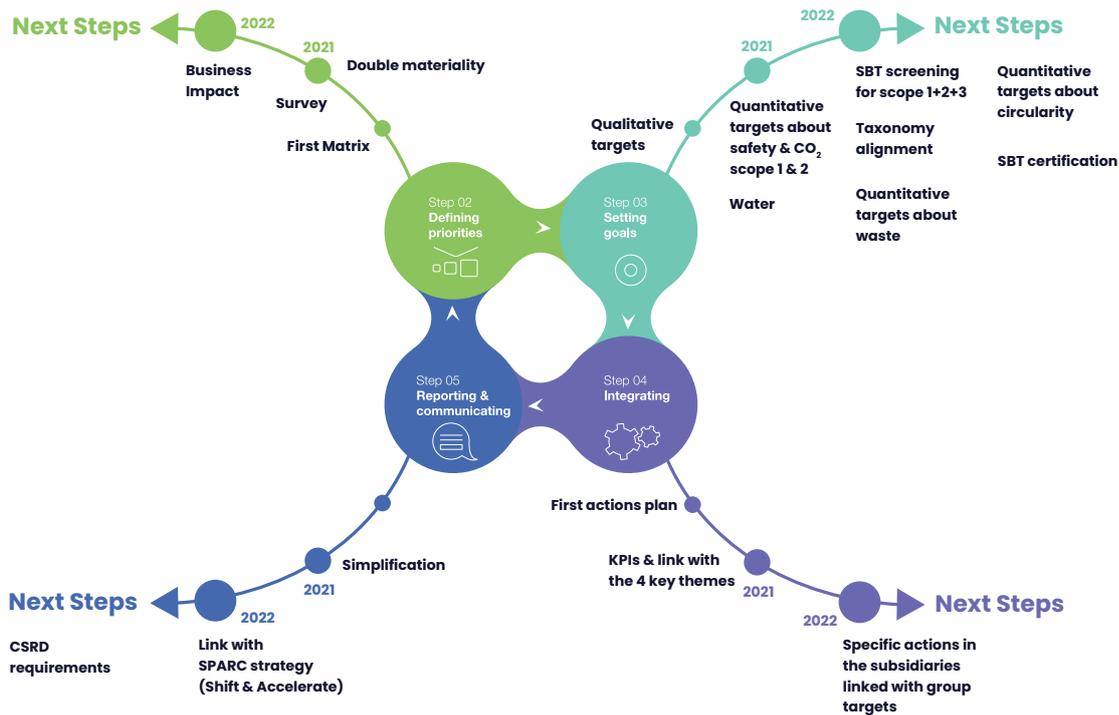
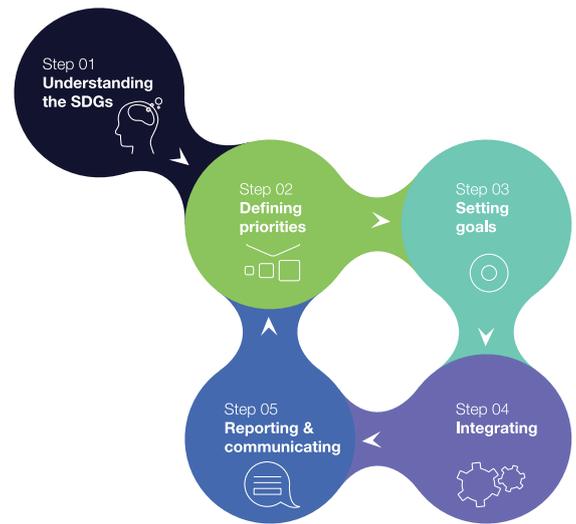
Un processus basé sur les 17 ODD

CFE a à cœur d'associer sa démarche durable aux dix-sept Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies. L'ensemble du Groupe CFE a la conviction qu'il est de la responsabilité de chacun, et notamment de chaque entreprise, de contribuer à relever les défis majeurs auxquels le monde est confronté. Le Groupe CFE approuve l'Agenda 2030 des Nations Unies et la méthodologie des ODD qui l'accompagne et l'utilise comme cadre international pour sa politique. Le choix des ODD permet en outre de s'inspirer de la méthodologie GRI (Global Reporting Initiative), compte tenu des tableaux de correspondance existants.

Les Objectifs de développement durables (ODD) 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16 et 17 ont été sélectionnés comme ligne directrice de cette politique.

Ainsi, CFE a basé sa stratégie durable sur le processus suivant : intégrer les ODD à sa politique durable, définir ses priorités, fixer des objectifs clés, intégrer ces objectifs grâce à des actions ciblées et enfin, définir des KPI's pertinents et communiquer les résultats des actions entreprises.

Depuis 2019, CFE a largement amélioré ce processus en affinant ses priorités, en travaillant sur la pertinence et la qualité de ses KPI's mais aussi en améliorant et simplifiant la communication autour de sa stratégie durable.



De nouvelles améliorations sont encore attendues pour les mois et années à venir. En tant qu'entreprise cotée en bourse, CFE anticipe les attentes en terme de reporting non financier attendues par l'Europe. En particulier la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) et la taxonomie européenne sont abordées avec une volonté de communication et de transparence.

En particulier, l'approche de la double matérialité est déjà appliquée pour définir les thématiques prioritaires en terme d'ESG et un premier audit externe des KPI's non financiers principaux est réalisé dès cette année.

Taxonomie européenne

L'objectif de la Taxonomie européenne est la création d'un système de classification de ce qui est considéré comme « durable » d'un point de vue environnemental et social. Elle crée un cadre et des principes pour évaluer les activités économiques en tenant compte de six objectifs environnementaux : « climate change mitigation », « climate change adaptation », « the sustainable use and



protection of water and marine resources », « the transition to a circular economy », « pollution prevention and control » and « the protection and restoration of biodiversity and ecosystems ». Son fonctionnement est le suivant : une activité peut être considérée « durable » si elle contribue substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, sans causer de préjudice important à l'un des cinq autres objectifs. Une activité doit également respecter des critères sociaux de base pour être considérée comme « durable ». Cette analyse détaillée des activités de CFE est faite au chapitre 7.

Partenariat pour le changement

Enfin, et surtout, le Groupe CFE est convaincu que cette démarche ne peut aboutir qu'avec le concours des différents acteurs présents dans nos activités : collaborateurs, fournisseurs, sous-traitants, autorités publiques, donneurs d'ordre... Le partenariat pour le changement est la clé de la réussite d'une stratégie durable. L'ODD 17 montre en effet le chemin à suivre en la matière. Dans cet esprit, le Groupe CFE a intégré dès le départ différentes parties prenantes (tant internes qu'externes) dans sa réflexion autour de la durabilité.

Impact et matérialité

Ne pouvant avoir un impact décisif sur tous les défis ESG dans le monde, CFE se concentre sur des sujets matériels qui peuvent faire la différence dans les secteurs dans lesquels le Groupe est actif. Par ailleurs, une attention particulière est portée aux aspects ESG qui pourraient représenter un risque significatif ou une opportunité significative pour le Groupe. À travers ses représentants dans les organes de direction, CFE s'assure que ces analyses sont intégrées dans les plans stratégiques et politiques de ses divisions et que ces plans sont périodiquement évalués. Les filiales mettent alors en œuvre la politique approuvée par leur conseil d'administration et rendent compte de ses aspects significatifs.

L'analyse détaillée de matérialité telle que décrite au chapitre 4 a permis à CFE de définir quatre thématiques clés : les gens, l'énergie, les matériaux et la mobilité.

Trois leviers pour agir durablement

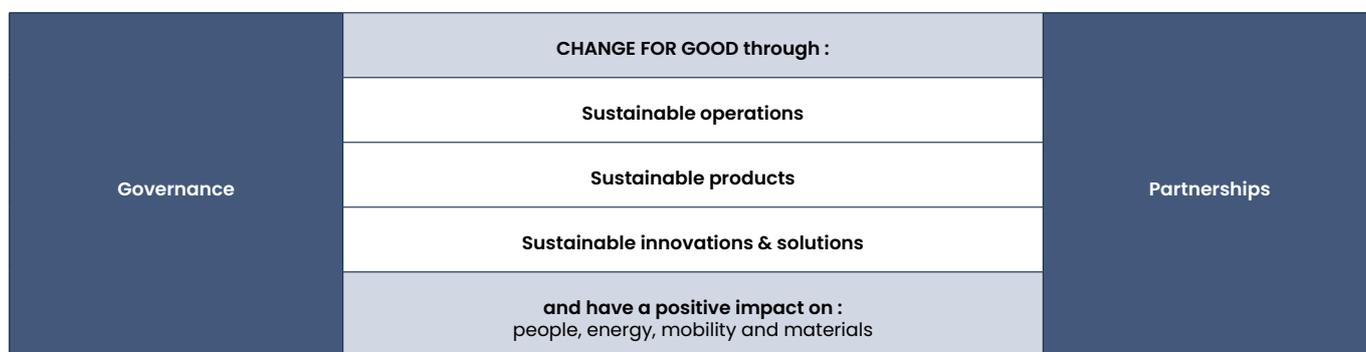
Trois leviers permettent à CFE d'atteindre ses ambitions durables :

Être durable dans nos opérations (how we build) : CFE vise l'excellence opérationnelle et l'approche durable dans les méthodes d'exécution. Amélioration des processus constructifs, digitalisation, optimisation des ressources et de l'énergie utilisées sur nos chantiers... autant de pistes pour diminuer l'empreinte carbone de nos travaux tout en gagnant en qualité et en rentabilité.

Réaliser des projets durables (what we build) : les bâtiments développés par BPI Real Estate ou construits par les filiales de CFE, mais aussi les voies ferrées construites par les équipes de MOBIX ou les installations réalisées par les équipes de multitechnique sont autant de possibilités de créer un réel impact positif pour la société.

Développer des solutions innovantes et durables (our total solutions & innovations) : CFE cherche également à développer des solutions innovantes, par exemple de gestion globale d'énergie pour les projets neufs ou rénovés.

La prise en compte des enjeux sociétaux clés et des moyens d'actions de CFE ont permis de formaliser la stratégie durable au travers d'une vision simplifiée :



Pour atteindre ces ambitions durables, un monitoring est réalisé à l'aide d'indicateurs clés et des objectifs à dix ans ont été définis.



People Health, safety & wellbeing	Severity Rate (SR)	Go for 0 SR Construction < 0,4 SR Multitech < 0,5 SR Rail&Utilities < 0,9
Mobility Green fleet Logistics on & to the site	CO₂ Fleet Intensity	-40% in 2030* -90% for company cars -25% for the vans -15% for the trucks
Energy Energy on site optimisation Green machines	CO₂ Energy Intensity	-40% in 2030* 100% green energy by 2025
Materials Waste reduction Reuse of materials	Waste Intensity NO pumped water to the sewer	-30% in 2030* 100% in 2030

(*) par rapport aux valeurs de 2020 (année de référence)

Une formalisation de cette stratégie durable dans des politiques claires

La structure et la gouvernance générale de CFE est reprise dans la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site internet de CFE (www.cfe.be). Une explication claire des quatre Business divisions y est aussi disponible.

L'approche ESG du Groupe et ses objectifs durables sont repris dans la Sustainability charter du Groupe.

Un code d'éthique et d'intégrité (interne et externe), diffusé à l'ensemble du personnel reprend l'essentiel des politiques du Groupe (anti-corruption, respect des droits de l'homme, non-discrimination, protection des données, GDPR, ...).

Un training spécifique concernant l'ensemble des politiques du Groupe est programmé début 2023 au travers de la plateforme de formation CFE Academy pour l'ensemble du personnel.

Enfin, certaines politiques spécifiques telle la politique de respect des droits de l'Homme sont disponibles publiquement sur le site internet du Groupe CFE (www.cfe.be).

Plus de détails concernant ces politiques sont également disponibles au chapitre 5.

4. PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX ESG

4.1. Introduction

Pour CFE et l'ensemble de ses filiales, analyser les opportunités est tout aussi important qu'analyser les risques liés à nos métiers. L'élaboration des stratégies durables – en ce compris l'exercice de matérialité qui permet de déterminer les thèmes pour lesquels CFE a l'impact le plus fort – a été réalisée dans ce sens.

Certains risques ou opportunités sont communs à l'ensemble des activités du Groupe. D'autres sont plus particulièrement liés à l'un ou l'autre secteur d'activité. CFE a réalisé un exercice de consolidation pour définir une matrice de matérialité unique et commune à l'ensemble du Groupe. L'objectif de cette consolidation est de définir ensemble, comme Groupe, les thèmes où CFE peut avoir l'impact le plus fort.

4.2. Lien avec les ODDs

Il est indéniable que le monde est confronté à de multiples défis qui pourraient avoir de graves répercussions sur la société et l'environnement si nous n'agissons pas dès maintenant. Avec ses 17 objectifs de développement durable (ODD), l'ONU a défini ses priorités pour créer un monde meilleur d'ici à 2030. Si ces objectifs abordent différents thèmes et aspects de la durabilité, ils sont tous interconnectés. Ensemble, ils nous aideront à vaincre la pauvreté dans le monde, à stopper le changement climatique et à lutter contre les inégalités, afin que nous vivions tous dans un monde meilleur.

Chez CFE, nous sommes pleinement engagés à contribuer à la réalisation des ODD. Ces objectifs nous ont aidés à comprendre l'impact économique, environnemental et social de nos opérations, mais aussi les réponses que nos réalisations peuvent apporter aux enjeux sociétaux actuel (logement abordable, infrastructures pour la mobilité et l'énergie, optimisation des consommations d'énergie...).



Les Objectifs de développement durables (ODD) 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16 et 17 ont été sélectionnés comme ceux pour lesquels CFE peut avoir un impact maximal.



4.3. Consultation des différents stakeholders

Les différents métiers de CFE ont en commun le nombre très important de parties prenantes qui collaborent dans l'ensemble de leurs projets. Cette notion de collaboration et même de partenariat est clé dans la stratégie de CFE. En effet, nous pensons sincèrement que la réussite de nos ambitions ne peut se réaliser qu'en impliquant l'ensemble de la chaîne de valeur de nos projets et en partageant ensemble une vision commune de la durabilité et une réelle volonté d'avoir de l'impact.

De la conception à la maintenance de nos ouvrages, en passant par la phase de réalisation, il est fondamental d'impliquer tous les acteurs d'un projet. Des partenariats solides impliquent en effet des relations de confiance, de la transparence, mais aussi de l'écoute et une volonté commune de comprendre les enjeux de toutes les parties pour trouver ensemble des solutions durables dans tous les domaines ESG.

Pour engager ce dialogue, il faut tout d'abord distinguer les principales catégories de parties prenantes et déterminer la meilleure manière de percevoir leurs enjeux mais aussi les opportunités qui peuvent naître de ces collaborations.





Cette analyse commence par la prise en compte des acteurs en interne :

Les collaborateurs du Groupe CFE

Nos employés sont notre plus grande priorité. L'engagement de tous nos collaborateurs dans notre vision durable est donc primordiale. Nous attendons de nos collaborateurs qu'ils se comportent en H.E.R.O. (voir chap 2.2).

Pour réaliser son exercice de repositionnement stratégique, CFE a choisi d'impliquer l'ensemble des collaborateurs en réalisant une enquête sur les valeurs qui leur sont chères et qu'ils considèrent comme représentant l'ADN du Groupe. Des workshops spécifiques par catégories ont complété cette enquête. Les collaborateurs ont été tenus informés en permanence et leur feedback a permis d'affiner une vision du Groupe ambitieuse et portée par tous.

Les résultats de cet exercice stratégique ont ensuite été présentés à tous les collaborateurs au travers de roadshows spécifiques. Cette culture du feedback a aussi été appliquée pour réaliser une enquête de satisfaction des collaborateurs (eNPS).

De manière générale, les collaborateurs sont directement engagés dans les thématiques stratégiques du Groupe et sont représentés par des collaborateurs de chaque entité dans de nombreux boards transversaux spécifiques (board safety, board innovation, board durabilité, board human resources ...).

La recherche de futurs talents reste un enjeu très important. CFE entre en contact avec la jeune génération grâce à des stages ou en étant présents aux journées de présentation des entreprises dans les écoles et universités.

Ensuite, CFE dialogue autant que possible avec les principaux acteurs directs de ses projets :

Nos clients

Nos clients sont nos premiers partenaires. Nous cherchons à établir des relations de confiance équilibrées qui durent sur le long terme. Nous sommes orientés solution et cherchons en permanence le dialogue et l'amélioration continue. Ce dialogue et cette confiance doivent primer pendant toute la durée de nos projets. Un debriefing de fin de projet permet de prolonger la démarche d'amélioration et de l'ancrer dans le long terme.

Nous sommes à l'écoute des besoins de nos clients et privilégions une approche visant à optimiser le Total Cost of Ownership des projets.

Les fournisseurs et fabricants de matériaux et sous-traitants

L'ensemble de la chaîne de valeur d'un projet doit être pris en considération. A côté des attentes relatives aux projets en cours, nous favorisons les contacts spécifiques pour réduire la production de déchets et pour diminuer ensemble l'empreinte carbone de nos projets.

Des solutions innovantes sont aussi mises en place en fonction des projets (logistique, alternatives circulaires, seconde vie des matériaux, certifications spécifiques...).

Les banques et le secteur financier

CFE a adapté l'ensemble de ses lignes de crédit en souscrivant des sustainability linked loans. Les conditions de ces crédits, la définition des KPI's ainsi que de leur niveau d'ambition ont été définis lors de réunions spécifiques. Ces contacts se prolongent tout au long de l'année au travers de rencontres spécifiques ou de séminaires.

Les autorités

En tant qu'entreprise cotée, CFE se conforme à ses obligations légales de reporting et communique en toute transparence les informations non financières pertinentes. Cette communication se fait au moyen du rapport annuel et des communiqués de presse ad hoc. Dans le développement de ses projets, dans le processus d'obtention de permis ou d'autorisations diverses pour les projets, CFE est en relation constante avec les autorités locales ou régionales.

Les conseillers techniques, architectes et bureaux d'étude

À côté de la collaboration sur les projets en cours, les contacts plus informels avec les bureaux d'étude, architectes et autres conseillers sont privilégiés.

À titre d'exemple, CFE anime des séminaires spécifiques pour promouvoir l'utilisation de structures bois appelés Wood Academy.

Enfin, il convient de prendre connaissance des enjeux principaux pour tous les autres acteurs touchés de près ou de loin par nos projets et nos activités.

L'ensemble de la communauté (du voisinage direct de nos chantiers à la société au sens large)

Les quartiers dans lesquels nous réalisons nos chantiers sont fortement impactés par nos travaux. Bien que nous cherchions en permanence à limiter les nuisances (bruit, poussière, mobilité...), il est important d'informer au mieux le voisinage. Une étude de nuisance est en effet réalisée au démarrage de chaque projet. Le but de cette étude est de déterminer les phases sensibles du projet



et de chercher des solutions pour limiter les nuisances.

Des documents toutes-boîtes sont distribués avant chaque phase critique des travaux. Pour certains projets plus délicats, des réunions régulières sont organisées avec des représentants du comité de quartier pour faciliter le dialogue entre les parties.

Durant la phase d'attente de permis, BPI Real Estate cherche en permanence des solutions pour utiliser les bâtiments vides au profit de la société. Ces occupations peuvent avoir des vocations sportives, culturelles ou humanitaires.

De manière plus globale, CFE développe, construit ou rénove des bâtiments et infrastructures qui répondent aux besoins de la société : logements, bureaux, hôpitaux, écoles, installations sportives, et tant d'autres. À côté de ces bâtiments, CFE participe également à la réalisation des infrastructures pour la mobilité et l'énergie : réfection des voies de chemins de fer, installation d'éclairage sur les autoroutes... Autant de réponses aux besoins de la société.

CFE et ses filiales participent également activement à de nombreuses œuvres caritatives ou de volontariat.

Les secteur et nos pairs

CFE est actif dans toutes les associations sectorielles telles que Embuild, l'ADEB, l'UPSI, la BA4SC... Cette implication au travers de nombreux groupes de travail permettent de rester en permanence en contact avec nos pairs et avec le secteur, mais aussi de définir des objectifs durables communs pour l'ensemble du secteur.

Les investisseurs

La transparence est une valeur essentielle pour le Groupe CFE. Nous communiquons de manière régulière avec nos investisseurs au travers de notre site internet, et de communiqués de presse. Ces communications concernent non seulement nos résultats financiers, mais aussi nos réalisations exemplaires ainsi que nos avancées en terme d'ESG. Les présentations des résultats intermédiaires et annuels sont également l'occasion de rentrer directement en contact avec les analystes, de les informer mais aussi de répondre à leurs questions et préoccupations.

Suite à la scission de DEME, CFE a réalisé un exercice de repositionnement stratégique important (qui est présenté en détail dans le présent rapport). De nombreuses présentations de cette stratégie, des communiqués de presse mais aussi des rencontres spécifiques et des roadshows ont été réalisés.

CFE a enfin réalisé un exercice détaillé de rating ESG avec Sustainalytics. Cet exercice a permis un dialogue constructif, une mise en évidence des politiques ESG de CFE et de ses résultats mais aussi de s'assurer que les thématiques matérielles aux yeux des investisseurs correspondent bien à celles suivies en priorité par CFE.

CFE entretient bien entendu un dialogue permanent avec ses principaux actionnaires. Dialogue qui est formalisé par les réunions officielles du conseil d'administration et des divers comités de contrôles.

Les centres de savoir

CFE est actif dans de nombreux groupes de travail sectoriels qui abordent différents sujets : l'innovation, les nouvelles méthodes de travail, l'excellence opérationnelle, la digitalisation... Ces contacts réguliers permettent à CFE de rester informé des évolutions et des innovations.

Chaque année, CFE renforce ses liens avec les principales écoles et universités de Belgique et du Luxembourg. Cela se passe via des offres de stage ou par une présence aux journées des métiers. Plusieurs collaborateurs du Groupe donnent également des heures de cours ou des séminaires.

Enfin, CFE est actif dans le conseil d'administration de l'ECAM Academy.

En conclusion, CFE privilégie le dialogue permanent avec l'ensemble de ses parties prenantes. Dialoguer signifie bien écouter et informer. Il est primordial que l'information circule de manière transparente dans les deux sens.

CFE a complété cette analyse par des études spécifiques réalisées par des consultants pour bien percevoir l'ensemble des enjeux sociétaux actuels et s'assurer une double matérialité.

4.4. Principaux risques et opportunités

Plusieurs catégories de risques et d'opportunités se dégagent donc :

Tendances mondiales et relation avec nos activités (approche outside-in) :

Les risques et opportunités liés au changement climatique nécessitent de radicalement repenser nos modes de vies et nos manières de consommer. Cela se traduit notamment par une nouvelle vision de la propriété, des business models et de la manière de consommer en général. On pense à la circularité, à la consommation partagée, à la notion de service plutôt que de produit « as a



service », aux notions de coût réel global ou TCO « Total Cost of Ownership », de sobriété énergétique.

Cela concerne également les bâtiments pour lesquels il est urgent de repenser les méthodes de construction pour passer au smart building, à la sobriété énergétique et aux matériaux plus durables. L'objectif restant la neutralité carbone pour 2050 et l'utilisation de matériaux circulaires comme préconisé par le Green Deal Européen.

Les risques et opportunités liés à l'explosion démographique, à l'urbanisation et à la densification des villes. L'enjeu étant de répondre aux besoins d'une population grandissante (logement, hôpitaux, écoles, ...) tout en assurant le bien-être et le caractère abordable du logement.

Les risques et opportunités liés à l'augmentation de l'efficacité de l'industrie. La digitalisation et l'automatisation de l'industrie et de l'ensemble de la supply chain sont les solutions à apporter.

Les risques et opportunités liés aux infrastructures. Il y a urgence à connecter, électrifier mais aussi diversifier les offres de mobilité.

Tendances de risques propres au secteur de la construction, de l'immobilier et du multitechnique (approche inside-out) :

- **« La sécurité »** : sur un chantier, les risques sont nombreux. Ils sont à la fois encourus par les collaborateurs, mais aussi par des tiers. Les accidents de travail peuvent être graves et avoir de lourdes conséquences. C'est pourquoi l'application de règles de sécurité sur un chantier est primordiale.
- **« La guerre des talents »** : l'humain est plus que jamais au cœur de nos métiers. Cependant, il reste difficile de recruter et de retenir des personnes qualifiées pour un emploi dans le secteur de la construction en raison notamment de problèmes d'image et de conditions de travail qui pourraient sembler moins attractives (horaires de nuit et de week-end, interventions et chantiers en plein air). En outre, les jeunes débutants manquent souvent de qualification suffisante et ont besoin d'une formation complémentaire.
- **« Des collaborations complexes »** : le secteur de la construction est aussi passionnant que complexe, en particulier au niveau du nombre d'intervenants (architectes, bureaux d'études, institutionnels, clients, fournisseurs...) et des relations qui les unissent tout au long du processus de conception et de réalisation.
- **« Manque de vision à long terme »** : à l'heure actuelle, il reste encore très difficile pour le pôle construction de convaincre tous les intervenants d'avoir une vision à long terme et globale des « life cycle costs ». Cette vision à trop court terme bride encore trop souvent l'innovation, l'optimisation technologique ou le recours à des matériaux plus écologiques. Heureusement, BPI Real Estate a fait de la durabilité sa priorité dans le développement de ses projets, ce qui facilite grandement l'approche commune innovante avec les autres métiers du Groupe.
- **« Raréfaction des ressources et gestion de la production de déchets »** : la gestion des ressources mais aussi des déchets, que ce soit en les limitant ou en utilisant des circuits de réemploi ou de recyclage, est un enjeu crucial. La circularité est plus que jamais un enjeu majeur pour nos métiers.
- **« Législations complexes »** : les différentes réglementations européennes, nationales ou régionales strictes complexifient parfois à outrance nos activités et limitent les possibilités d'innovation.
- **« Mobilité »** : en particulier en Belgique et au Luxembourg, le transport tant des personnes que des matériaux handicape nos travaux. Beaucoup de temps est perdu dans le transport à la fois par les employés, les sous-traitants et les fournisseurs. Avec plus de voitures et de camions sur la route chaque année, le problème ne fait qu'augmenter. Il en résulte des déplacements démotivants et longs pour le personnel et des difficultés pour la gestion efficace des livraisons.
- **« Cybersécurité »** : à l'ère du numérique et du télétravail, les risques informatiques sont de plus en plus des menaces susceptibles de ralentir l'activité des sociétés du Groupe ou 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 et la malversation. Ce risque particulier est repris plus en détails au chapitre Risque sécurité IT, au chapitre II.1.2 des comptes annuels consolidés.

De nombreuses opportunités liées aux ESG peuvent aussi être mises en évidence : innovation et digitalisation, fabrication hors site des éléments de construction, réemploi de matériaux, utilisation de matériaux innovants ou biosourcés...

Il convient aussi d'ajouter une attention toute particulière aux risques et impacts positifs comme négatifs que nos travaux provoquent : production de CO₂ et autres gaz à effet de serre, création de déchets, consommation d'énergie et de matières premières, développement d'outils d'optimisation énergétique, amélioration de l'offre de mobilité ferroviaire...

4.5. Double matérialité

C'est donc bien une approche bidirectionnelle et holistique qui a été menée dans un souci d'analyse globale. Cet exercice complet a été réalisé en concertation avec l'ensemble des filiales du Groupe et a permis de dégager une bonne trentaine d'objectifs concrets de durabilité (pour plus de détails, voir rapport annuel 2021).

Méthodologie

Cet exercice a été réalisé pour la première fois en 2019. L'ensemble des thèmes ESG ont alors été classés dans deux matrices, une pour les activités de construction & rénovation et de multitechnique et l'autre pour les activités de BPI Real Estate. Chaque objec-



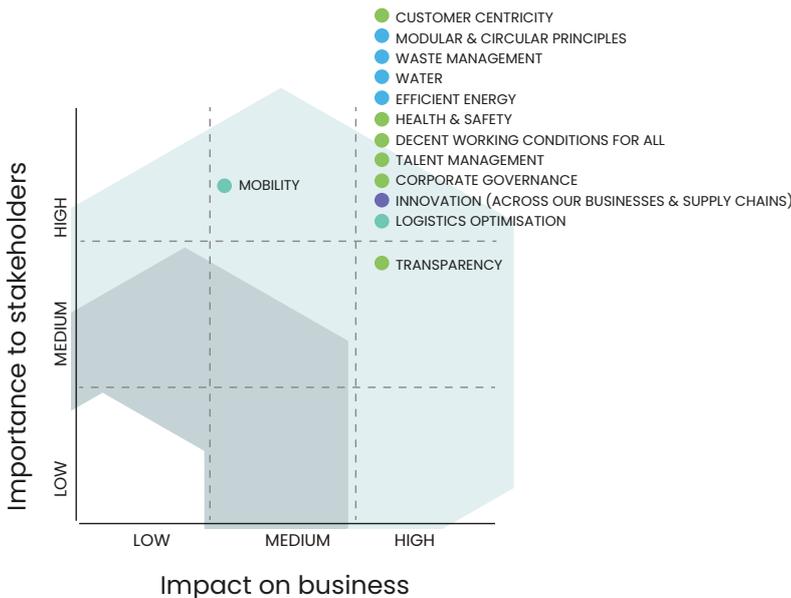
tif a été intégré à une matrice de matérialité tenant compte de l'importance pour les différentes parties prenantes ainsi que de l'impact sur le business. Il s'agit donc d'abord d'évaluer l'importance d'un objectif pour les différentes parties prenantes. Ce degré d'importance se décline sur trois valeurs : faible, moyenne et forte. Cette évaluation découle du dialogue avec les parties prenantes comme décrit précédemment. L'importance de l'objectif en terme d'impact sur le business a aussi été évaluée. L'analyse a été faite en concertation avec le comité exécutif de CFE et ceux des filiales. Sur base de leur connaissance fine du métier, l'impact de chaque objectif a été quantifié en faible, moyen ou fort. Tous les « Objectifs à haute matérialité » (objectifs prioritaires), c'est-à-dire ayant à la fois un haut impact sur le business de CFE et une haute importance pour les parties prenantes, feront dès lors l'objet d'un suivi tout particulier. Des actions à court, moyen et long terme sont définies pour chacun de ces objectifs. À l'aide de KPI's spécifiques, l'effet de ces actions sera monitoré et permettra une communication claire tant en interne que vers l'ensemble des parties prenantes. Certains objectifs à matérialité moyenne seront traités de la même manière que les objectifs à haute matérialité. Les autres objectifs moyens ainsi que ceux à faible matérialité ne feront pas l'objet d'un suivi particulier dans un premier temps. Cet exercice a permis de dégager 11 thèmes matériels.

Amélioration continue

En 2021, le thème de l'eau a été retenu comme thème matériel complémentaire.

En 2022, l'exercice stratégique du Groupe a permis de rassembler l'ensemble des métiers dans une vision commune. Une matrice de matérialité unique est donc validée. La notion de « customer centricity » a été retenue comme matérielle suite à cet exercice. Bien que considéré comme n'étant pas à haute matérialité, la thématique des « communautés » sera aussi surveillée de près pour répondre aux recommandations des investisseurs.

À chaque révision de la matrice de matérialité, cette dernière a été validée par le conseil d'administration du Groupe CFE lors d'une présentation complète de la stratégie ESG.



Thèmes à haute matérialité

MATIÈRES SOCIALES ET DES PERSONNES : L'humain est au cœur des préoccupations du Groupe CFE. L'attention à la sécurité est caractéristique de l'ADN du Groupe car tous viennent travailler pour gagner leur vie et non pour la perdre ! Il en va de même pour le bien-être et la santé au sens large de l'ensemble des collaborateurs. Prévention, sensibilisation et formation sont les outils privilégiés pour y parvenir. Dans le même état d'esprit, la santé mentale et physique de tous les collaborateurs doivent être préservées. L'objectif prioritaire lié à ce thème est : « **Health & safety** ».

Cette même attention doit être apportée aux différents acteurs de nos projets, et aux sous-traitants en particuliers. La charte de gouvernance et les procédures reprennent les mesures minimales en matière d'éthique, de non-discrimination et de respect des droits de l'homme. Au-delà de cela, il est de notre responsabilité d'entreprise de s'assurer que chaque personne impliquée dans nos projets est traitée décemment. L'objectif prioritaire lié à ce thème est : « **Decent working conditions for all** ».

La formation de nos employés et leur développement est aussi une priorité. L'objectif prioritaire lié à ce thème est : « **Talent Management** ».

Enfin, nous mettons tout en œuvre pour satisfaire nos clients et leur apporter des solutions sur mesure. L'objectif prioritaire lié à ce thème est : « **Customer centricity** ».



MATIÈRES ENVIRONNEMENTALES : CFE est également sensible à l'impact de nos travaux sur la société et l'environnement. Le domaine du transport se profile comme un enjeu majeur pour le futur et c'est pour cela que nous développons dès à présent une stratégie de mobilité innovante tant pour les matériaux et les déchets que pour les collaborateurs. Les objectifs prioritaires sont : « **Logistics optimisation** » et « **Mobility** ». Au niveau de nos sites de chantier et dans nos bureaux, une attention toute particulière doit être portée à la gestion raisonnée des matières premières, de l'eau et de l'énergie. En particulier, la synergie entre les deux pôles permet de concevoir dès le départ des bâtiments innovants, tant du point de vue architectural ou de la stabilité qu'au niveau des techniques spéciales. À cet effet, l'introduction de nouveaux matériaux, de modularité ou de circularité est un objectif en soi. Les objectifs prioritaires sont : « **Waste management** », « **Modular & circular principles** », « **Efficient energy** » et « **Water** ».

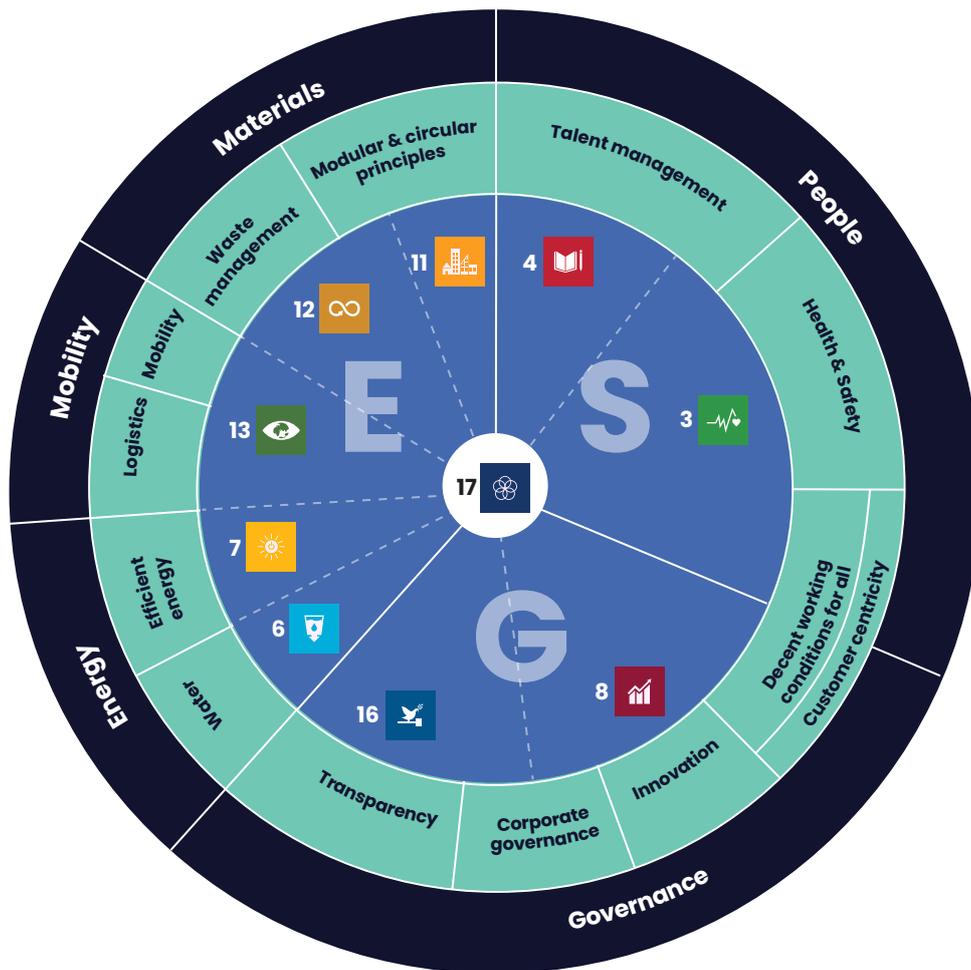
GOVERNANCE : CFE assure une gouvernance forte à l'aide d'une charte et de procédures concrètes. L'objectif prioritaire lié à ce thème est : « **Corporate governance** ». Pour assurer une totale transparence et répondre à l'objectif de reporting clair autour de la durabilité, une communication interne régulière avec l'ensemble des collaborateurs sera mise en place. L'implémentation de KPI's spécifiques propres à chaque objectif permet enfin une réelle transparence, mais également une évaluation récurrente des progrès accomplis et des effets des actions entreprises. L'objectif prioritaire lié à ce thème est : « **Transparency** ».

INNOVATION : L'ensemble de ces objectifs nécessite une collaboration étroite entre les entités, mais aussi avec tous les autres partenaires. Il est également nécessaire d'encourager l'innovation dans nos différents métiers, mais aussi au travers de l'ensemble de la chaîne de valeurs. L'ouverture au monde extérieur ainsi qu'à d'autres partenaires n'est pas à négliger. L'objectif prioritaire lié à ce thème est : « **Innovation** ».

4.6. Simplification du message et complémentarité

Pour s'assurer du suivi de ces principes sur nos projets, il est fondamental de simplifier le message. L'ensemble des thèmes matériels pour CFE se retrouvent dans 5 catégories : les personnes, les matériaux, l'énergie, la mobilité et la gouvernance.

On peut retrouver cela dans le graphique suivant :





4.7. Lien avec les ODDs

En résumé le lien entre les thèmes matériels et les ODDs se résume comme suit :

	SDG3	SDG4	SDG6	SDG7	SDG8	SDG11	SDG12	SDG13	SDG16	SDG17
Customer centricity	x				x					x
Modular & circular principles						x	x			x
Waste management							x			x
Water			x							x
Efficient energy				x				x		x
Health and safety	x									x
Decent working conditions for all	x				x					x
Talent management	x	x								x
Corporate governance					x				x	x
Innovation					x					x
Logistics optimisation								x		x
Mobility								x		x
Transparency									x	x

5. RÉSULTATS DE CES POLITIQUES

5.1. Une approche globale

La preuve par l'exemple

Les différents exemples et projets repris aux pages 28 à 40 permettent de mettre en évidence l'impact des politiques ESG pour les différentes activités de CFE. Cette année encore, que ce soit par des actions sur nos chantiers ou par la réalisation de projets durables en soi, le Groupe CFE affirme son ambition durable.

Des certifications et des récompenses pour confirmer cet engagement durable

Une démarche durable ainsi qu'une gestion efficace des risques ESG ont permis au Groupe CFE d'obtenir des résultats remarquables à l'exercice d'analyse des risques ESG réalisé par l'agence de rating Sustainalytics. Avec un score de 26,1 (Medium Risk), le Groupe CFE améliore son résultat de 2021 et se positionne au niveau mondial parmi les meilleurs acteurs de son secteur. Ce résultat découle d'une analyse détaillée des différentes politiques et procédures ESG du Groupe CFE et de ses nombreux indicateurs clés, mais aussi des actions concrètes mises en place au sein du Groupe. Encore mieux, en reconnaissance de ses excellents résultats, CFE a été reconnu « ESG TOP RATED company » de son secteur.



De plus, Isabelle De Bruyne, Chief Sustainability Officer du Groupe CFE, a été élue par Time for Society et VBO FEB comme « Sustainability Professional 2023 ». Le prix récompense les professionnels qui mettent en œuvre une politique de développement durable progressive au sein de leur organisation et assument un rôle de leadership dans leur secteur.

Cette année, proptechlab a décerné ses awards. Le projet ZIN, réalisé par les équipes de BPC Group, Van Laere et VMA et développé par Befimmo a gagné le prix du bâtiment le plus innovant. Ce prix est largement dû à l'utilisation à grande échelle du BIM, tant pour la construction et la préfabrication que comme base pour le passeport matériaux du bâtiment.

Le projet mixte Key West, développé par les équipes de BPI Real Estate et Immobilier a quant à lui remporté le prix du business model le plus innovant.

Toujours chez BPI Real Estate, le projet en cours de développement Arlon 53 a remporté l'appel à projet Renolab de Bruxelles environnement.



Enfin, l'approche innovante de la logistique appliquée par les équipes de CLE au Luxembourg en partenariat avec le LIST a été sélectionnée pour être présentée lors de la conférence SBE22 de Berlin réunissant des universités et spécialistes internationaux de la durabilité.

Mesurer l'effet des actions

Pour l'ensemble des métiers du Groupe, la maîtrise de KPI's clairs et le monitoring au plus près des actions concrètes est une priorité. En effet, cette maîtrise permet d'évaluer au plus vite l'effet des actions entamées et de prendre ainsi les mesures adaptées éventuelles. Les principaux KPI's sont présentés en détail au chapitre 6 p. 107.

Cette collecte de données va de pair avec un alignement des actions par pôle dans les différentes entités pour assurer un impact significatif. Des objectifs quantifiés et des actions structurées sont mises en place.

Chez BPI Real Estate, deux outils ont été développés, d'une part, pour mesurer l'impact CO₂ de chaque projet développé et, d'autre part, l'impact sur les ODD au sens large. L'objectif de ces outils n'est pas seulement de mesurer le portefeuille actuel, mais aussi et surtout de concevoir et challenger les projets en cours de développement. L'objectif des outils développés est d'être le plus 'agile' possible pour prendre en compte des critères ESG qui pourraient évoluer dans le temps et rester ainsi alignés aux évolutions sociétales.

En effet, la compréhension des résultats de ces outils ainsi que l'intégration des critères de la Taxonomie Européenne permettent à BPI Real Estate de concevoir des projets réellement durables.

Une question d'état d'esprit

Enfin, CFE a la volonté d'ancrer la durabilité chez tous les collaborateurs et d'en faire une vraie culture d'entreprise. À cet effet, les actions ciblées concerneront autant des projets d'envergure que des petits gestes simples du quotidien. Ces derniers, aussi simples soient-ils, permettront de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs.

Ensuite, il est également fondamental d'intégrer l'ensemble des maillons de la chaîne de production dans cette démarche et de créer de véritables partenariats durables.

Dans nos différentes filiales, des équipes entièrement dédiées à la durabilité et à l'innovation s'assurent du suivi des politiques ESG, de l'évolution des KPI's vers les objectifs et des plans d'actions spécifiques mise en place. Ces équipes sont directement soutenues par leur comités de direction. Enfin, les responsables de la durabilité, de la digitalisation et de la communication sont systématiquement actifs au sein du comité exécutif où ils sont présents en tant qu'invités permanents. Cette gouvernance claire assure l'intégration de ces thématiques dans la stratégie du Groupe.

Walk the talk

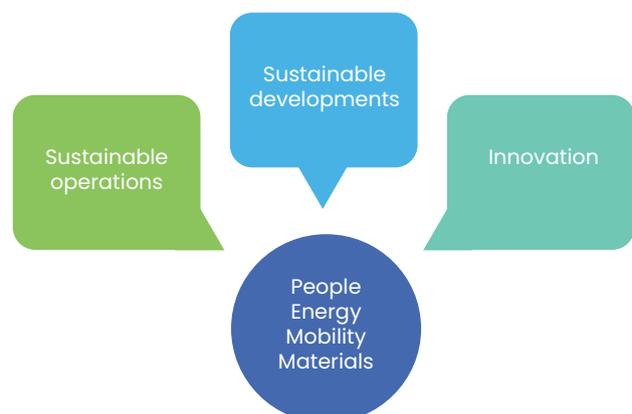
Afin de concrétiser ses engagements en matière sociale et de durabilité, CFE a intégré dans la majorité de ses conventions de crédit des critères ESG qui sont pris en compte dans la détermination de la marge appliquée aux prêts bancaires. Les critères ESG retenus sont d'une part, au niveau sécurité, la réduction du taux de gravité de 15 % et d'autre part, la réduction des émissions directes de CO₂ (scopes 1 et 2) de 40% à l'horizon 2030 (par rapport à 2020).

Ensuite, le système de Reward à court et long terme des dirigeants tient également compte des résultats en terme de durabilité.

Le projet Wood Hub, nouveau siège de CFE et de ses filiales BPC Group, BPI Real Estate et Wood Shapers, est une véritable vitrine du savoir-faire et des synergies au sein du Groupe CFE. La circularité des matériaux, l'utilisation de matériaux biosourcés et l'optimisation des consommations énergétiques sont ainsi mis en avant. La structure mixte bois béton permet de diminuer 30% les émissions de CO₂ liées à l'exécution de la structure. Réchauffé et refroidi à l'aide de géothermie et de pompes à chaleur, en combinaison avec 120 kW de panneaux photovoltaïques, son fonctionnement ne nécessite l'utilisation d'aucune énergie fossile. Sa consommation énergétique, qui ne dépasse pas les 10 kWh par m², lui confère le statut de Nearly Zero Energy Building (NZEB). En outre, CFE vise à obtenir les certifications BREEAM Outstanding et WELL Platinum pour ce projet.

Une approche conjointe et multidisciplinaire

L'impact réel sur les thèmes ESG majeurs que sont l'Humain, l'énergie, la mobilité et les matériaux est assuré par l'approche conjointe et multidisciplinaire des différentes entités. La durabilité est donc prise en compte dès la conception des projets par BPI Real Estate et Wood Shapers mais est aussi





centrale lors de la réalisation des projets par les différentes entités de Construction & Rénovation et Multitechnique. L'innovation et la mise en place d'actions conjointes par les différentes entités renforcent cet impact.

Des projets pilotes pour suivre les thématiques plus complexes

Plusieurs projets pilotes permettent le suivi des thématiques les plus complexes comme le transport des matériaux ou l'économie circulaire.

Ainsi, l'expérience très réussie en Belgique et au Luxembourg de l'optimisation de la logistique de chantier via l'utilisation de centres de consolidations est reconduite sur de nouveaux projets.

5.2. Des résultats visibles pour l'ensemble des thématiques ESG matérielles

5.2.1. Impact Social

L'humain est au cœur du processus de construction de CFE. CFE contribue à créer des emplois directs importants (3 074 salariés), 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 « Family » (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. Attirer de nouveaux talents est un enjeu de taille pour le Groupe.

Health & Safety

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. 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. CFE a choisi d'utiliser le taux de gravité (LTIGR) comme indicateur pour suivre l'effet des actions autour de la sécurité.

Ainsi, CFE vise un taux de gravité inférieur à 0,4 pour les activités de construction & rénovation, un taux de gravité inférieur à 0,5 pour les activités de multitechnique et un taux de gravité inférieur à 0,9 pour les activités de rail & utilities. L'ensemble devant être obtenu au plus tard à l'horizon 2030.

Pour y parvenir, les démarches proactives sont privilégiées. Un tableau de bord mensuel permet de mesurer les actions entreprises sur nos sites ainsi que l'effet de ces dernières sur la fréquence et la gravité des accidents. La sécurité est de la responsabilité de chaque employé et les interventions pro-actives et constructives sont fortement encouragées.

Les objectifs du board HSEQ (Health, Safety, Environment, Quality) sont multiples. Sa mission principale est de traduire les objectifs stratégiques du Groupe CFE en actions concrètes et en priorités claires. Le principe du 'think global, act local' gouverne ces décisions avec en ligne de mire la sécurité pour tous à tout moment. Pour atteindre le zéro accident/zéro incident, le board s'appuie sur une amélioration constante des processus et sur un partage des bonnes pratiques au travers de consultations constructives, avec la durabilité comme fil rouge. En 2020, le board a défini une vision et une politique communes pour toutes les entités et mis en place un reporting unifié des statistiques HSEQ. Cela lui a permis de développer en 2021 une stratégie à plusieurs niveaux, notamment le projet à long terme d'Awareness training, qui renforcera les compétences en matière de sécurité des managers, mais aussi la sensibilisation sur les Life Saving Rules et une campagne de prévention concernant la consommation d'alcool et de stupéfiants. Le bien-être sur les chantiers est lui aussi mesuré de manière concrète. Un projet pilote a été mis en place sur le chantier Tweewaters de MBG où un baromètre bien-être permet aux collaborateurs d'indiquer leur ressenti.

Une enquête eNPS a également été réalisée. 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.

Des conditions de travail décentes pour tous

Le respect des personnes s'applique non seulement à nos propres employés, mais également aux personnes impliquées chez les sous-traitants et fournisseurs. Cette philosophie est contenue dans un code d'intégrité qui inclut le respect des droits de l'homme. À cette fin, les procédures de sélection et d'interaction avec les sous-traitants sont par exemple écrites. En 2022, aucune violation du respect des droits de l'homme n'a été constatée.

Toutes les règles de sécurité concernent bien entendu autant notre propre personnel que les différents sous-traitants ou autres acteurs de nos chantiers. La même vigilance est donc apportée au respect des consignes de sécurité ainsi qu'aux conditions de tra-



vail. Les tableaux de bords mensuels de sécurité reprennent donc également les incidents et accidents concernant nos sous-traitants ou intérimaires.

Des formations sur mesure

Durant l'année 2022, plus de 53.000 heures de formations ont été suivies par les collaborateurs de CFE. Ces formations sont très variées et concernent tant des sujets techniques, de management ou de sécurité que les langues ou l'IT par exemple.

D'ici à 2030, CFE vise à fortement augmenter le nombre d'heures de formation données pour atteindre 5 jours de formations par personnes.

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.

5.2.2. Impact Environnemental

CFE a rejoint fin 2020 la Belgian Alliance for Climate Action. Ce faisant, CFE s'est engagé à souscrire à l'initiative Science Based Targets (SBT). Cette démarche permettra de valider des objectifs durables répondant aux ambitions des accords de Paris.

En 2021, CFE a ainsi pu confirmer son calcul des émissions de gaz à effet de serre pour les scopes 1 et 2 et a réalisé un mapping complet de ses émissions scope 3.

CFE a validé ses objectifs concrets pour le scope 1 et 2 en ligne avec les SBT et s'engage à réduire de 40% l'intensité de ses émissions directes de CO₂ (scope 1 et 2) d'ici à 2030, par rapport à 2020.

Verdissement de la flotte automobile, optimisation de la logistique et utilisation d'énergie 100% verte sur les chantiers, monitoring et optimisation des consommations d'énergie, gestion raisonnée de l'eau et des matières premières sont autant de leviers pour atteindre ces objectifs.

Repenser la mobilité

Le transport de personnes et de matériaux a un effet considérable sur les émissions directes de CO₂. Près de 70% des émissions directes de CO₂ (scope 1 et 2) sont en effet dues au seul transport des employés.

C'est pour cette raison qu'une nouvelle politique liée au verdissement de la flotte de véhicules des différentes entités a été mise en place.

Véhicules électriques, solutions de transport alternatives (vélo, transport en commun...), taux de remplissage des camionnettes, renouvellement du parc de véhicules lourds sont autant de solutions mises sur pied. Pour faciliter cette transition, des bornes électriques sont installées au fur et à mesure sur les différents chantiers.

L'objectif visé par CFE est de réduire de 40% l'intensité carbone liée à sa flotte pour 2030.

Par nature, les projets développés par BPI Real Estate en tant que Urban Shaper se situent au cœur des villes et intègrent une mobilité multimodale dans chaque projet. Au-delà de la logistique de chantier et de la mobilité de ses propres employés, BPI Real Estate œuvre aussi à une mobilité décarbonée pour ses clients et partenaires urbains.

Les équipes de MOBIX continuent quant à elles de rénover les voies ferrées belges et jouent ainsi un rôle majeur pour la mobilité douce en Belgique. Ces travaux de grande envergure sont rendus possibles grâce à l'expertise de MOBIX, acquise depuis des décennies (les voies ferrées furent le 1er métier de CFE en 1880), mais aussi grâce à sa capacité d'offrir des solutions totales : réfection des voies, électrification, réfection de la signalisation. MOBIX investit aussi dans le verdissement de son parc de machines. Ainsi, depuis cette année, une nouvelle machine hybride est utilisée pour les travaux de caténaires.

Mais aussi la logistique de chantier

Reconsidérer le besoin de transport des matériaux et des déchets peut aussi aider à réduire cet impact. Les processus de construction «Lean» utilisés sur les différents sites y contribuent également.

Depuis 2020, plusieurs chantiers en Belgique et au Luxembourg ont ainsi repensé leur logistique de chantier en utilisant des centres de consolidation. Ces hubs logistiques permettent de limiter considérablement le nombre de camions approvisionnant les chan-



tiers, fiabilisant par la même occasion les plannings de livraison. À Bruxelles, des modes de livraison alternatifs comme les livraisons par voie fluviale sont également utilisés. L'impact sur les émissions de CO₂ est immédiat. Des études poussées menées sur le chantier Auréa au Luxembourg ont démontré que l'utilisation de hubs logistiques a permis de supprimer jusqu'à 46% de la production de CO₂ lié au transport des matériaux. La réussite de ces projets-pilotes amène à réitérer l'expérience sur de nouveaux projets en Belgique et au Luxembourg. Sur les projets luxembourgeois, l'expérience est même complétée par une optimisation du trajet retour des camions permettant la prise en charge des déchets de construction, optimisant ainsi le tri, le traitement et le recyclage de ces derniers.

Pour la sélection de fournisseurs et de sous-traitants, l'analyse de l'impact CO₂ lié au transport est prise en compte au fur et à mesure.

L'utilisation raisonnée des matériaux

Des études démontrent que le choix des matériaux est un facteur prépondérant dans l'analyse du coût en CO₂ d'un bâtiment. La rénovation, l'utilisation de matériaux recyclés ou le réemploi sont autant de pistes pour améliorer l'impact carbone. Le choix de matériaux plus durables contribue également à cette diminution.

La maîtrise des matériaux (en particulier le bois) et des modes constructifs pour une structure optimisée ainsi qu'une vision intégrée des projets sont au cœur de la démarche durable de Wood Shapers. En 2021, Wood Shapers s'est associé à BPC Group et à VMA pour le projet Monteco, actuellement le plus haut bâtiment en bois de la région bruxelloise. En 2022, c'est plus de 53.000 m² qui ont été construits ou développés avec une structure bois ou hybride. On notera en particulier les chantiers Wooden, Monteco ou encore Wood Hub.

CFE, au travers de ses trois filiales Van Laere, BPC Group et VMA, réalise le chantier ZIN dans le quartier Nord de Bruxelles. Ce projet innovant de plus de 110.000m² met l'accent sur la circularité. Cette approche circulaire commence par la préservation de 65% des tours WTC existantes, ce qui réduit considérablement la quantité de déchets lors du démantèlement et l'utilisation de nouveaux matériaux pour la construction. C'est le premier projet en Belgique appliquant les principes de circularité à cette échelle. Concrètement, au total, 95% des matériaux seront conservés, réutilisés ou recyclés, et 95% des nouveaux matériaux de bureaux devront être certifiés Cradle 2 Cradle. Cette expertise en circularité permet aussi aux équipes de construction & rénovation de se spécialiser dans les passeports de matériaux et en « urban mining ».

Et ce n'est pas le seul projet exemplaire en terme de circularité pour CFE. En effet, BPC Group est aussi occupé à la réalisation du projet Usquare à Bruxelles, un véritable laboratoire de la circularité.

CFE montre aussi l'exemple avec la réalisation de ses nouveaux bureaux. A Bruxelles, le siège de BPC Group, BPI Real Estate, Wood Shapers et CFE est réalisé avec une structure mixte bois béton et comporte de nombreux matériaux biosourcés ou de réemploi. Faux plancher, sanitaires, mobilier... autant de matériaux qui connaissent ainsi une seconde vie. Chez Van Laere aussi, le nouveau siège est réalisé avec une structure en bois.

Pour faciliter la circularité au sein du Groupe, BPC Group a développé une application, Bazaar, qui permet aux chantiers de se connecter et d'échanger des matériaux. Et cela ne concerne pas que les entreprises de construction/rénovation entre elles. Ainsi, BPI Real Estate a par exemple permis à BPC Group de trouver du faux plancher de réemploi pour plusieurs de ses chantiers.

BPI Real Estate intègre aussi le réemploi des matériaux dès la conception de ses projets. Ainsi, avant la rénovation ou la démolition des anciens bâtiments, un inventaire est réalisé pour répertorier les matériaux ou produits qui pourraient être réutilisés, sur place ou dans d'autres projets.

L'eau, une ressource à protéger

Une attention toute particulière est apportée à l'eau consommée ou pompée sur nos chantiers.

CFE s'engage à ne plus rejeter d'eau de pompage à l'égout d'ici à 2030.

De belles initiatives en ce sens ont vu le jour déjà en 2021. Ainsi, les équipes du chantier Tweewaters à Louvain ont eu l'ingénieuse idée de s'associer avec les brasseries Stella Artois pour réutiliser les eaux pompées sur le chantier. Cette année, les eaux de pompage du projet Park Lane de MBG ont été utilisées pour remplir les bassins décoratifs de la Gare Maritime voisine.

De manière générale, les consommations d'eau sont monitorées sur de nombreux chantiers. Cette analyse permet d'optimiser les consommations, de détecter les usages anormaux, voire même certaines fuites.

Il est très important de faire aussi attention à la qualité de l'eau qui est rejetée à l'égout. Ainsi, sur plusieurs chantiers, dont le chantier Wood Hub par exemple, les cuves de bétonnage sont nettoyées via des bacs de décantation qui permettent de limiter les dé-



chets de béton dans l'eau rejetée, voir même de pouvoir réutiliser cette eau.

Des citernes sont aussi utilisées en phase de chantier pour récolter l'eau de pluie et l'utiliser pour le nettoyage des camions et machines ou pour limiter les poussières.

Limiter la consommation d'énergie

Un autre levier pour limiter la production de CO₂ réside dans la diminution de consommation d'énergies, tant pour les bâtiments que pour les installations de chantier.

Ainsi sur les chantiers, un monitoring 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.

CFE s'est ainsi engagé à n'utiliser que de l'électricité verte sur ses chantiers de Belgique et du Luxembourg d'ici à 2025 et de réduire de 40% son intensité carbone liée à sa consommation d'énergie pour 2030.

CFE, via sa filiale VMA, propose 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. VManager va ainsi, par exemple, permettre à la Haute école PXL d'économiser 846 tonnes de CO₂ sur une période de 10 ans. Pour réaliser ce projet ambitieux, l'institution limbourgeoise a conclu avec VMA un contrat éducatif de performance énergétique pour les bâtiments de son campus. Celui-ci garantit des économies d'environ 30% sur l'électricité et le gaz naturel tout en impliquant les étudiants dans la démarche.

Dans ses développements immobiliers, BPI Real Estate cherche à optimiser la consommation en énergie de ses bâtiment et surtout, à utiliser des moyens de chauffe exempts de combustibles fossiles (gaz, charbon et mazout). Ainsi, cette année, 164.732 m² de projets à l'étude ou en développement proposent une cogénération, un réseau de chaleur biomasse/pellets ou de la géothermie et 90.574m² intègrent un système de chauffe strictement « fossil free ».

CFE investit également dans des initiatives durables en terme d'énergie. L'avenir de l'énergie verte en Belgique passe par le développement de parcs de batteries. Le consortium EStor-Lux (CFE, SRIW, Ackermans & van Haaren, BEWATT, SOCOFE, IDELUX, SOFILUX) a démarré en 2021 la pleine activité commerciale du premier parc de batteries de stockage raccordé au réseau à haute tension belge. Avec une puissance installée de 10 MW et une capacité de stockage de 20 MWh, le parc de 480 modules de batteries lithium-ion, installé sur le site d'un data-center de Kyndryl à Bastogne, est le plus important site de batteries en activité du Benelux en termes de capacité de stockage. CFE investit également dans des parcs éoliens offshore via sa participation dans Green Offshore.

Limiter sa production de déchets

Le monitoring des principales fractions de déchets sur chantier a permis de faire prendre conscience à toutes les équipes de l'importance de limiter sa production de déchets et de chercher des solutions pour le réemploi.

La préfabrication permet ainsi de limiter la production de déchets. Cela ne concerne pas que le gros œuvre. Ainsi, VMA a lancé la préfabrication d'éléments techniques (Skids). Pour certains éléments de finition comme les cloisons de plâtre par exemple, l'optimisation des commandes (hauteur des plaques par exemple) permet de limiter drastiquement les déchets.

Des partenariats avec certains fabricants de matériaux permettent aussi de donner une seconde vie aux déchets. Ainsi, sur les chantiers de MBG par exemple, UNILIN récupère les déchets de bois pour en faire des panneaux en bois aggloméré recyclés.

CFE s'est engagé à réduire sa production de déchets de 30% pour 2030.

5.2.3. Impact en matière de Gouvernance et d'Innovation

Un outil pour booster l'innovation

CFE a lancé cette année un outil on-line pour collecter les idées du personnel en terme d'innovation. Cet outil, baptisé Innovate-it permet ainsi le suivi et le développement des idées prometteuses qui auront été retenues par un jury de sélection.



Le fonctionnement de ce jury et le processus de développement des idées ont été défini dans la gouvernance d'innovation du Groupe CFE.

Pour maximiser l'impact en terme d'innovation, une enquête a été réalisée au travers des filiales pour sélectionner les thématiques sur lesquelles il convient de se concentrer en terme d'innovation. Il s'agit en particulier du « data scanning », du « quality defect management », de la préfabrication et de l'automatisation sur chantier.

En route vers la digitalisation

La digitalisation est un enjeu clé pour toutes les entreprises. Chez CFE cela concerne à la fois les projets avec l'intégration du BIM par exemple, mais aussi la gestion de CFE en tant qu'entreprise. CFE s'est donc lancé dans un grand travail de modernisation et d'uniformisation de son ERP au travers l'ensemble de ses filiales.

A côté de cela, des innovations sur site en terme de digitalisation apparaissent au travers notamment de nombreux partenariats avec des start ups.

Transparence

CFE considère que la transparence est très importante vis à vis de l'ensemble de ses parties prenantes. L'ensemble des informations financières et non financières du Groupe est donc repris dans le rapport annuel.

Toutes les informations importantes sont relayées via des communiqués de presse et sur le site internet du Groupe.

Corporate governance

Une charte de gouvernance d'entreprise avec des procédures concrètes et compréhensibles doit garantir le plus grand impact possible aux actions entreprises. En 2022, la charte de gouvernance d'entreprise ainsi que l'ensemble des politiques et procédures clés ont été mises à jour.

Une charte définit donc la structure de CFE, les rôles et responsabilité des différents conseils et comités ainsi que les procédures minimales d'application et se décline ensuite en plusieurs politiques internes.

Parmi les politiques spécifiques, citons en particulier le respect des droits de l'homme et la lutte contre la fraude et la corruption.

Respect des droits de l'Homme

Le respect des droits de l'homme est une des valeurs fondamentales sur lesquelles se base la politique générale des segments Promotion Immobilière, Multitechnique et Construction & Rénovation. Ce respect se concrétise par une politique formulée avec un code de conduite spécifique axé sur l'intégrité des collaborateurs qui forme le cadre général dont la mise en application est assurée par des informations individuelles et des audits internes. Cette politique est publiquement disponible sur le site internet de CFE : <https://www.cfe.be/en/company-documents>.

Lors du recrutement, mais aussi dans les relations quotidiennes de travail et les opportunités de formation, la mobilité interne ou les promotions, par exemple, toute discrimination basée sur des critères liés au genre, à l'âge, à la nationalité, à l'origine, aux convictions ou à un handicap est interdite. La politique générale inclut aussi le respect des lois concernant la vie privée des collaborateurs, ce qui se traduit notamment dans les filiales par des mesures au niveau informatique afin d'assurer la sécurité des données personnelles des collaborateurs.

Cette politique générale se reflète également dans les clauses contractuelles avec les sous-traitants, clauses qui exigent le respect des lois en vigueur en matière de droits de l'homme. Lors de la sélection de sous-traitants étrangers, les contrôles requis sont effectués, par exemple, en ce qui concerne la sécurité sociale et le paiement du salaire minimum.

À ce jour, aucune infraction à notre politique relative au respect des droits humains n'a été constatée.

Lutte contre la fraude et la corruption

Un code d'éthique et d'intégrité a été mise à jour en 2022 et approuvée par le comité exécutif. Il s'adresse à tous les collaborateurs, quelle que soit leur fonction. Il signale clairement que toute forme de corruption ou de trafic d'influence, directe ou indirecte, est exclue, tant au niveau des entreprises que des personnes physiques. Pour assurer l'efficacité et la bonne compréhension des règles éthiques promulguées, le code donne des détails concrets en ce qui concerne des habitudes courantes dans les relations commerciales, telles que les avantages, cadeaux, privilèges et marques d'hospitalité : il précise ce qui est permis ou non, les limites à respecter, etc., le tout en tenant compte des réglementations nationales (de Belgique et/ou du pays étranger concerné) et internationales. L'engagement des filiales et de leurs collaborateurs, le sens de l'éthique et la volonté de travailler dans un esprit de collaboration et de confiance, ainsi que la mise sur pied d'un certain nombre de procédures internes visant à limiter les possibilités de fraude et de corruption, sont autant d'éléments qui ont assuré le bon respect des dispositions antifraude et anticorruption. CFE a redoublé d'efforts en 2020 et 2021 pour former son personnel opérationnel à la connaissance et à la compréhension des législations sociales. En effet, pour s'assurer de la bonne compréhension des réglementations en vigueur concernant les contrats et lois



sociales, une formation intitulée « Best practices : contract management & social law » a été dispensée à plus de 450 collaborateurs opérationnels des différentes filiales de CFE.

Audit interne

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.

5.3. Une politique CSR forte, un vrai plus pour une entreprise humaine

Bien que l'exercice de matérialité n'ait pas placé le volontariat et le soutien aux œuvres de charité comme des éléments à haute matérialité, CFE est conscient que ces sujets sont très importants pour ses collaborateurs. Pour toutes ses raisons et en pleine conscience de l'impact que CFE peut avoir sur la société, de nombreuses belles actions ont encore été réalisées cette année au niveau du Groupe et dans toutes les entités.

Cela concerne des actions sur le long terme comme le partenariat de CFE avec YouthStart par exemple, qui vise à aider des jeunes en décrochage à retrouver la confiance pour se lancer dans le monde professionnel.

BPI Real Estate déploie également des actions sportives, culturelles ou de soutien à la population dans ses bâtiments en développement où les travaux n'ont pas encore commencé.

Et dans l'ensemble des filiales du Groupe, de belles actions sont mises sur pied.

CFE soutient aussi des mesures d'urgence en mettant par exemple à disposition un soutien logistique pour l'Ukraine ou encore en apportant un soutien à la situation des victimes du tremblement de terre en Turquie.

Pour avoir un impact encore plus important à l'avenir, CFE finalise actuellement une nouvelle politique CSR forte et structurée. Cette politique est baptisée « community engagement ».

5.4. Des partenariats durables

Par définition, nous faisons un métier de partenariats. Aucun projet ne pourrait se réaliser sans nos partenaires (clients, architectes, bureaux d'études, banques, fournisseurs...).

C'est donc tout naturellement que nous collaborons avec plusieurs comités ou Groupes de travail sectoriels : BA4SC, UPSI, ADEB, UASW, Embuild, Ecobuild, Faast...

Mais aussi multisectoriels : The Shift, BACA, CCI...



6. INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE (KPI'S) NON FINANCIERS

La définition, la collecte et l'analyse de KPI's font partie intégrante de la stratégie durable de CFE. Pour chaque thème à haute matérialité, au moins un KPI a été choisi. Pour certaines thématiques plus complexes comme le transport par exemple, l'analyse via des projets pilotes a été préférée. L'analyse et le suivi régulier de tous ces KPI's via des tableaux de bords spécifiques permet de valider au plus près l'effet des plans d'actions mis en place.

Les Indicateurs choisis concernent tous les aspects de l'ESG.

Chaque année, une analyse critique de la qualité des données collectées est réalisée pour permettre une amélioration continue.

6.1. Chiffres clés & ambition durable

Pour CFE, les sujets durables principaux sont l'Humain, le Mobilité, l'énergie, les matières premières et la gouvernance. Ceci concerne aussi bien le développement des projets de BPI Real Estate que l'exécution des travaux par les équipes de CFE Construction & Rénovation et du Multitechnique.

Pour ces thématiques, des KPI's stratégiques et des cibles concrètes ont été définis.

				2020	2021	2022	Target 2030
People	Sécurité	Taux de gravité ⁽¹⁾	ratio	0,61	0,69	0,53	0,52 ⁽⁶⁾
	Formations	Nombre de jour de formations par collaborateur ⁽²⁾	d/FTE	1,78	2,06	2,20	5
Mobility	Green fleet	% de véhicules électriques ou hybrides	%	-	4,0	7,0	90,0
	Energy	Émissions directes de CO ₂ (scope 1 et 2)	Intensité carbone ⁽³⁾	tons/ k€	19,4	15,9	13,5
		Énergie verte	Proportion d'énergie verte ⁽⁴⁾		40	55	80
Materials	Réduction des déchets	Intensité de déchets ⁽⁵⁾	tons/M€	25,36	28,13	21,60	17,75
	Utilisation de matériaux bio-sourcés	Surface de bâtiments construits ou développés en bois ⁽⁶⁾	m ²	-	-	53.355	tbc
	Consommation raisonnée de l'eau	Pourcentage des eaux de pompage qui sont ré-utilisées ⁽⁷⁾	%	-	-	-	100
Gouvernance	Transparence et management des risques	Rating Sustainability	-	43,8 (severe)	27,8 (medium)	26,1 (medium)	tbc

(1) Taux de gravité = nombre de jours calendriers d'absence x 1.000 divisé par le nombre d'heures de travail. Vu les spécificités des métiers, des objectifs différents ont été déterminés pour la construction, le multitechnique et le rail. Cet objectif correspond à une diminution de 50% par rapport aux moyennes sectorielles Belges en 2020.

(2) Le nombre de jours de formations par collaborateurs se calcule sur une hypothèse de 8 heures de travail par jour. L'objectif visé est de suivre au minimum 5 jours de formations (toute catégories confondues) par collaborateur.

(3) L'intensité carbone se calcule en divisant la quantité de CO₂ scope 1 et 2 produite par CFE par le chiffre d'affaires de l'année écoulée des activités productives de CO₂ (Construction & Rénovation et Multitechnique). L'objectif est donc de diminuer de 40% cette intensité carbone d'ici à 2030 par rapport aux données de l'année de référence 2020.

(4) La proportion d'énergie verte est le ratio entre l'énergie verte et l'énergie totale consommée (sur les chantiers et dans les différents sièges sociaux). * L'objectif de 100% est fixé à 2025

(5) L'intensité des déchets se calcule en divisant la quantité de déchets produite par CFE par le chiffre d'affaires de l'année écoulée des activités productives de déchets (Construction & Rénovation et Multitechnique). L'objectif est donc de diminuer de 30% cette intensité carbone d'ici à 2030 par rapport aux données de l'année de référence 2020.

(6) Il s'agit des projets livrés, en cours d'exécution ou en finalisation de développement durant l'année 2022 et qui contiennent une ossature en bois ou mixte bois-béton.

(7) Actuellement les eaux de pompage des chantiers sont souvent rejetées directement à l'égout. L'ambition de CFE est de ne plus rejeter aucune eau de pompage à l'égout et de donc trouver une manière de réutiliser 100% des eaux pompées. Ces données seront monitorées à partir de 2023.

(8) Moyenne basée sur la spécificité des métiers : Construction & rénovation < 0,4 ; VMA < 0,5 ; MOBIX < 0,9

6.2. KPI's Sociaux

6.2.1. Indicateurs relatif aux personnes

Les collaborateurs sont la première valeur d'une entreprise. Avoir des collaborateurs en bonne santé, épanouis et suffisamment formés constitue un défi permanent pour les équipes de ressources humaines. Plusieurs indicateurs de performance clés leurs permettent de suivre au plus près ces éléments.



6.2.1.1 Indicateurs relatifs au talent management

Quelques 3.074 collaborateurs travaillent pour CFE.

Nombre de collaborateurs par statut

	Ouvriers	Employés	Total
2020	1.709	1.541	3.250
2021	1.620	1.517	3.137
2022	1.505	1.569	3.074

Nombre de collaborateurs par type de contrat

	Contrat à durée indéterminée	Contrat à durée déterminée	Travail & études	Total
2020	3.098	148	4	3.250
2021	3.009	115	13	3.137
2022	2.937	126	11	3.074

Pyramide des âges

	2020	2021	2022
< 25	199	183	192
26-30	404	355	338
31-35	417	428	429
36-40	439	438	416
41-45	417	391	394
46-50	420	394	360
51-55	436	421	394
56-60	345	375	374
> 60	173	152	177

Ancienneté

	2020	2021	2022
< 1	379	349	380
1-5	1.150	1.135	1.074
6-10	508	512	445
11-15	453	426	355
16-20	287	264	304
21-25	145	134	196
> 25	328	317	320

Nombre d'hommes et de femmes

	Employés	Employées	Ouvriers	Ouvrières	%hommes	%femmes
2020	1.105	436	1.691	18	86,0%	14,0%
2021	1.077	440	1.599	21	85,3%	14,7%
2022	1.100	469	1.487	18	84,2%	15,8%

L'ensemble des indicateurs RH est relativement stable au cours des 3 dernières années ce qui est remarquable après les périodes de covid.

Formations

Les formations constituent un autre pôle important du talent management. Chez CFE, l'ambition est d'offrir minimum 5 jours de formation par collaborateur en 2030. Cette augmentation importante des formations sera facilitée par une offre digitalisée des formations qui vient compléter l'offre en présentiel. Chaque collaborateur peut ainsi se former à son rythme et au moment qui lui convient le mieux. L'ensemble de ces formations est accessible via la plateforme de gestion des formations appelée CFE Academy et lancée fin 2022.



En nombre d'heures par nature de formation	Total 2020	Total 2021	Total 2022	Hommes 2022	Femmes 2022
Techniques	16.435	18.493	22.862	21.130	1.732
Hygiène et sécurité	12.070	19.839	17.160	15.620	1.540
Environnement	807	66	699	550	149
Management	1.434	3.183	4.554	3.482	1.072
Informatique	3.354	1.890	1.910	1.368	542
Adm./Compt./Gest./Jur.	2.589	2.848	2.227	1.025	1.202
Langues	3.271	3.434	2.783	1.719	1.064
Diversité	3.320	126	101	0	101
Autres	2.993	1.794	1.697	1.211	486
Total	46.273	51.673	53.993	46.105	7.888
Nombre d'heures de formation par FTE	14,2	16,5	17,6	17,8	16,2
Nombre de jours de formation par FTE (sur une base de 8h/jour)	1,8	2,1	2,2	2,2	2,0

6.2.1.2 Indicateurs relatifs au bien-être, à la santé et à la sécurité

Absentéisme

	2020	2021	2022
Nb de jours d'absence pour maladie	40.387	39.574	41.735
Nb de jours d'absence pour acc. travail	4.145	2.833	3.158
Nb de jours d'absence pour acc. trajet	0	248	7
Nb de jours d'absence pour maladie professionnelle	0	0	0
Nb de jours prestés	518.306	526.764	522.446
Taux d'absentéisme	8,59%	8,10%	8,59%

KPI's relatifs à la sécurité (incl. Sous-traitance)

La sécurité étant une préoccupation de tous les instants, CFE a développé des dashboard 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 dashboard 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 (tool box meetings, implication du management, prise en compte des incidents et retours d'expériences...)

La sécurité des sous-traitants et des intérimaires est bien entendu prise en compte au même titre que pour le personnel propre. Tous les indicateurs de sécurité tiennent en effet comptent des sous-traitants.

Sécurité	2020	2021	2022	Moyenne sectorielle*
Taux de fréquence	26,12	22,37	21,92	29,33
Taux de gravité	0,61	0,69	0,53	1,04

* moyenne sectorielle 2021, source : fedris.be (moyenne calculée sur les codes NACE 41, 42 et 43)

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

Malgré toutes les mesures prises et une culture ouverte et pro-active de la sécurité, il reste un risque inhérent d'avoir un reporting incomplet. Le reporting est en effet dépendant des informations transmises par la victime d'un accident.

Les résultats de 2022 sont meilleurs que ceux de l'année précédente et toujours nettement meilleurs que ceux du secteur.

Il faut cependant rester vigilants car la sécurité doit rester la priorité de tous les instants. Pour cette raison, une enquête sur la culture de sécurité sera réalisée en impliquant tout le personnel du Groupe durant la 1ère moitié de 2023.



6.3. KPI's Environnementaux

Les thématiques du climat et de l'énergie sont cruciales.

Ainsi, on mesure la diminution de CO₂ produite dans les opérations de CFE. Il s'agit des scopes 1 et 2 selon l'approche du Greenhouse Gas Protocol :

SCOPE 1

Les émissions directes de gaz à effet de serre (GES) sont liées à l'utilisation de carburants et de combustibles fossiles. Seule la production de CO₂ est prise en compte, les autres émissions à effet de serre ne sont pas prises en compte. Il s'agit uniquement du carburant acheté et des combustibles fossiles qui sont utilisés dans les propres installations, engins et fleet ou sur les propres projets. Le carburant utilisé dans les propres générateurs d'électricité est également inclus dans ce scope 1.

SCOPE 2

Les émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES) sont liées à la consommation de l'électricité achetée. Seule la production de CO₂ est prise en compte, les autres émissions à effet de serre ne sont pas prises en compte. L'électricité que les entreprises achètent provient dans de nombreux cas à la fois de sources renouvelables et non renouvelables. Ce n'est que lorsque la quantité d'énergie renouvelable achetée par une entreprise est explicitement fixée par contrat que l'on peut procéder à une ventilation pour chaque partie. Nous avons donc adopté la méthode de calcul « market based » pour calculer le scope 2 et tenons compte des contrats verts passés par les différentes filiales.

La méthode de bilan carbone ADEME est suivie. Les coefficients de conversion CO₂ utilisés sont publiquement disponibles sur le site <https://www.facteursdemissionco2.be/>. Ces derniers ont été validés par notre consultant CO2LOGIC.

	2020	2021	2022	2022vs2021	Target 2030
CO ₂ (tonnes CO ₂)					
CO ₂ emissions Scope 1	15.812	14.570	13.914	-4,50%	
CO ₂ emissions Scope 2	1.872	1.919	1.395	-27,31%	
CO₂ emissions Scope 1+2	17.684	16.489	15.309	-7,15%	
CO ₂ intensity (tonnes CO ₂ /k€)					
CO ₂ intensity (per productive activity*)	19,4	15,9	13,5	-15,14%	11,63

* divisé par le chiffre d'affaire de Construction & Rénovation et du Multitechnique

Nous constatons que les émissions de CO₂ pour les entreprises de construction de CFE sont particulièrement influencées par le type de chantiers et de travaux réalisés durant l'année. En particulier, des chantiers avec des gros travaux de gros œuvre nécessiteront une importante consommation d'électricité et de fuel pour faire fonctionner l'ensemble des machines de chantier ainsi que les grues à tour. Des chantiers en parachèvement lors de la période hivernale nécessiteront quant à eux de forts apports énergétiques pour chauffer et faire sécher les bâtiments.

La consommation des véhicules sera également fortement influencée par la distance domicile-chantier. L'ensemble de ces éléments est fortement variable d'une année à l'autre.

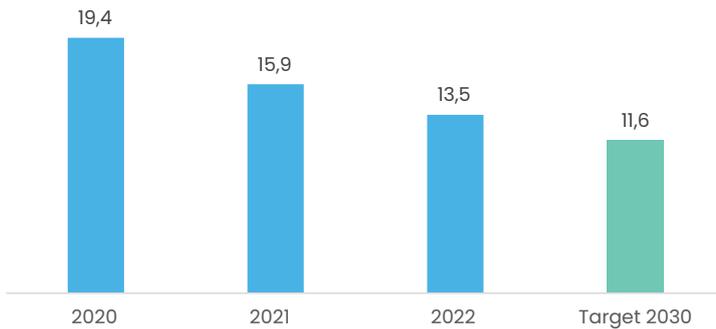
Nous constatons une diminution importante des émissions directes de CO₂. Cela est surtout dû à une diminution du scope 2. Cette diminution s'explique en grande partie par un passage important vers de l'énergie verte. L'évolution détaillée par source d'émission est faite aux points 6.3.2.1 et 6.3.3.1.

CO ₂ scope 1+2	Absolute (tons CO ₂)			Intensity* (tons CO ₂ /k€)			2022 vs 2021	2022 vs 2020
	2020	2021	2022	2020	2021	2022		
Scope 1	15.812,17	14.569,95	13.914,14	17,34	14,01	12,23	-12,71%	-29,45%
Fleet	11.713,19	10.522,46	10.589,99	12,84	10,12	9,31	-8,01%	-27,52%
Fuel	3.319,34	3.157,32	2.649,43	3,64	3,04	2,33	-23,30%	-36,01%
Gas	779,64	881,77	637,17	0,85	0,85	0,56	-33,95%	-34,48%
Refrigerants	0,00	8,39	37,55	0,00	0,01	0,03		
Scope 2	1.872,00	1.919,06	1.394,96	2,05	1,85	1,23	-33,56%	-40,26%
Electricity	1.872,00	1.919,06	1.394,96	2,05	1,85	1,23	-33,56%	-40,26%
Total général	17.684,17	16.489,01	15.309,10	19,39	15,86	13,46	-15,14%	-30,60%

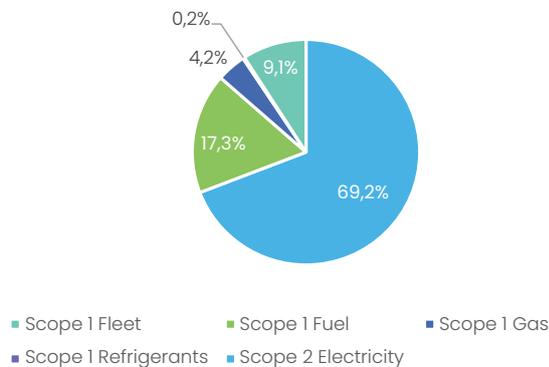
* divisé par le chiffre d'affaire de Construction & Rénovation et du Multitechnique



CO₂ Intensity Evolution



Share of the direct emissions by category in 2022



La plus grosse part d'émission directe de CO₂ (69,2%) est due au fleet (véhicules de société, camionnettes et camions). C'est donc sur ce sujet que l'attention maximale doit se porter en ce qui concerne nos émissions directes.

En parallèle, CFE travaille depuis 2021 sur la compréhension de ses émissions indirectes de CO₂ (scope 3). Un travail de mapping de ce scope 3 a permis de mettre en lumière les plus grosses sources de production de CO₂, à savoir les matériaux de structure comme le béton ou l'acier ainsi que de donner une première estimation quantifiée de ce scope 3.

En effet, le niveau 3 (ou scope 3) correspond aux autres émissions indirectes, telles que l'extraction de matériaux achetés par l'entreprise pour la réalisation du produit ou les émissions liées au transport de ces matériaux, les émissions liées aux déchets ou encore les émissions liées à l'utilisation de ses produits (en ce qui nous concerne, l'utilisation des bâtiments pour une durée de 50 ans). C'est la part la plus importante d'émissions d'une entreprise de production.

Ce travail de mapping met en évidence l'importance du choix des matériaux dans un projet. Pour limiter son empreinte carbone, il convient donc de privilégier la rénovation, l'utilisation de matériaux biosourcés, la préfabrication ou encore les matériaux de réemploi ou recyclés.

La priorité sera mise sur les éléments constituant la structure des bâtiments car c'est là que l'impact peut être maximal.

Le deuxième élément important est la consommation des bâtiments lors de la phase d'exploitation. Le choix de techniques non fossiles, l'isolation et l'optimisation des consommations sont clés pour diminuer l'impact.

Un outil permettant la prise en compte du CO₂ dans le design des bâtiments mais aussi l'évaluation de l'empreinte carbone de son portefeuille actuel est ainsi utilisé dans le pôle Real Estate. Cet outil permet la facilitation des choix durables dès la conception.

De nombreux projets de construction et rénovation sont réalisés en association momentanée. Pour ces projets, il est parfois difficile d'obtenir les informations environnementales demandées (consommations d'énergie, production de déchets...). L'impact de ce manque de donnée est expliqué plus en détail au chapitre 6.5.1.



6.3.1. Indicateurs relatifs à l'énergie

6.3.1.1 Indicateurs relatifs à la gestion de l'eau

Depuis fin 2021, nous avons démarré le suivi des consommations d'eau sur nos chantiers. La plupart des contrats de fourniture d'eau étant annuels, le suivi de ces données n'est pas suffisamment explicite. Les nouveaux chantiers sont donc équipés de compteurs intelligents pour suivre en continu les consommations.

Néanmoins, les données récoltées ne sont pas encore suffisantes pour être interprétées.

Plusieurs projets pilotes sont cependant mis en place pour limiter les consommations (citernes d'eau de pluie, traitement des eaux de décantation, ...)

Les eaux de pompage sont également un sujet de préoccupation important. L'objectif du Groupe CFE est d'ailleurs bien de réutiliser 100% des eaux de pompage de ses chantiers à partir de 2030. D'ici là, plusieurs projets pilotes ont été réalisés avec succès.

6.3.1.2 Indicateurs relatifs à la consommation d'énergie

Pour cette thématique, nous mesurons aussi bien la consommation d'énergie sur les chantiers de CFE et dans les différents sièges de nos filiales que l'utilisation de système de chauffe durable dans les projets de BPI Real Estate.

Dans ses développements immobiliers, BPI Real Estate cherche à optimiser la consommation en énergie de ses bâtiment et surtout, à utiliser des moyens de chauffe exempts de combustibles fossiles (gaz, charbon et mazout). Ainsi, cette année, 164.732 m² de projets à l'étude ou en développement proposent une cogénération, un réseau de chaleur biomasse/pellets ou de la géothermie et 90.574 m² intègrent un système de chauffe strictement « fossil free ». Ces données sont actualisées régulièrement et disponibles sur le site internet de BPI Real Estate (<https://www.bpi-realestate.com/fr/be/developpement-durable>).

La consommation en énergie est monitorée directement sur les chantiers qui sont pour la plupart équipés de compteurs intelligents.

Energy (Kwh)	2020	2021	2022
Electricity	12.990.826,00	15.369.337,00	12.433.214,99
Gas	3.195.251,00	4.844.905,00	3.500.947,38
Fuel	11.064.479,00	12.050.850,00	11.066.302,33
Total	27.250.556,00	32.265.092,00	27.000.464,70
Intensity * (Kwh/k€)	29,88	31,03	23,74

En parallèle, on note le passage encore plus important à l'énergie verte sur nos chantiers et dans nos bureaux.

%green energy	2020	2021	2022
HQs	27,0%	55,0%	73,0%
Sites	28,0%	60,0%	80,0%
Total	28,0%	59,8%	79,7%

Pour certains de nos sièges qui sont loués où les contrats d'énergie sont pris pour l'immeuble entier, nous n'avons pas pu recevoir la confirmation du type de contrats d'électricité pris par les gérants. Nous avons donc pris une approche conservatrice en considérant qu'il s'agit alors d'énergie grise.

6.3.2. Indicateurs relatifs aux matériaux

6.3.2.1 Indicateurs relatifs à la gestion des déchets

La thématique des matériaux concerne aussi bien le réemploi que la limitation des déchets ou encore la gestion raisonnée des ressources naturelles.

Depuis début 2020, un nouvel indicateur pour les déchets est monitoré dans toutes les filiales de CFE. Les cinq fractions principales de déchets sont mesurées 4x/an et intégrées au dashboard environnemental.



Waste	Unit	2020	2021	2022
Mixed (ton)	ton	9.498	10.672	8.489
Wood (ton)	ton	3.855	2.896	2.669
Inert (ton)	ton	9.498	6.222	10.990
Hazardous (ton)	ton	38	34	548
Steel (ton)	ton	542	6.750	1.874
Total	ton	23.431	28.595	24.571
Intensity*	ton/M€	25,7	27,5	21,6

L'augmentation significative de déchets dangereux correspond à une activité spécifique dans le domaine ferroviaire.

L'objectif du Groupe est de réduire de 30% son intensité en terme de déchets d'ici à 2030 par rapport aux valeurs de 2020 (année de référence).

6.3.2.2 Indicateurs relatifs à la modularité et la circularité

En ce qui concerne le réemploi, il peut être à la fois monitoré du point de vue du développeur (BPI Real Estate) que des équipes de chantier.

Pour l'analyse sur chantier, CFE analyse l'ensemble des données des projet ZIN et Usquare qui servent en quelque sorte de projets pilotes pour définir les KPI's les plus SMART et des objectifs ambitieux réalistes. CFE participe également au Groupe de travail sur l'économie circulaire de Buildwise pour trouver des solution pour industrialiser l'économie circulaire et lui permettre de prendre plus d'ampleur.

BPI Real Estate de son côté monitoré de manière précise les matériaux qui sont réutilisés dans ses projets. Cela commence par des inventaires avant démolition des bâtiments préexistants. Cette année, quelques 17.795 tonnes de matériaux ont pu être réutilisés. Les chiffres sont très dépendants du type de projets en cours.

Enfin, CFE monitoré l'utilisation de structure en bois ou hybrides. Cette année, 53.355m² ont été construits ou sont développés en bois.

6.3.3. Indicateurs relatifs à la mobilité

6.3.3.1 Indicateurs relatifs à la mobilité de notre personnel

La mobilité des employés et ouvriers est un enjeu important vu qu'il représente pas loin de 70% des émissions de CO₂ scope 1 et 2 (voir chapitre 6.3).

Des objectifs spécifiques ont donc été mis en place pour réduire les émissions de CO₂ liées aux voitures de société, aux camionnettes et aux camions. Vu la technologie actuellement disponible sur le marché automobile, ces objectifs sont différents pour ces 3 catégories. De manière globale, l'objectif est de réduire les émissions totales de 40% d'ici à 2030 (avec 2020 comme année de référence). Cette année, on note une augmentation de véhicules électriques et hybrides mais pas encore d'effet sur la consommation totale de la flotte qui reste aux valeurs pré-covid.

Fleet (liter)

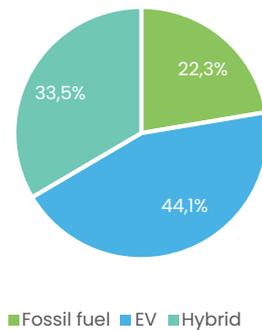
		2020	2021	2022
Diesel	Cars			1.927.973
	Vans	2.755.474	3.155.234	1.134.007
	Trucks	670.768	732.281	709.639
Unleaded	Cars			496.379
	Vans	287.367	384.526	28.191
	Trucks	4.198	3.914	6.406
Hybrid	Cars			20.584
	Vans	1.870	7.168	0
	Trucks	0	0	0
Total		3.719.677	4.283.123	4.323.182

En ce qui concerne les véhicules de société, un plan mobilité a été mis sur pied. Il repose sur plusieurs piliers : réduire la liste des

véhicules autorisés à des véhicules moins polluants, passage aux véhicules électriques, favoriser les moyens de déplacement alternatifs (vélo, transport en commun...). Ce plan se décline en fonction des réalités et des besoins optimisés des différentes filiales. Pour faciliter le passage à l'électrique, les chantiers de Belgique sont équipés, dès que cela est techniquement possible, de bornes de chargement temporaires.

Bien que les résultats ne se matérialisent pas encore directement dans les chiffres de 2022, on constate un réel changement dans les véhicules commandés. Sur les 188 nouveaux véhicules commandés en Belgique, 77,6% sont des véhicules électriques ou hybrides. Ces 188 véhicules représentent 20% de renouvellement de la flotte. L'impact de cette évolution devrait déjà se faire ressentir dès l'année prochaine.

Ordered vehicles in 2022 (BE) (188 cars)



6.3.3.2 Indicateurs relatifs à la logistique de chantier

Par manque de données fiables dans la chaîne de valeur, il n'y a à ce stade pas de KPI relatif au transport des matériaux bien que ce sujet ait une haute matérialité. L'approche privilégiée a été celle de projets pilotes utilisant des centres de consolidation logistique pour permettre d'avoir une vue complète de la problématique à l'échelle d'un projet. Les premiers résultats sont très encourageants car l'étude très détaillée réalisée au Luxembourg indique une réduction théorique de 46% du CO₂ lié au transport des matériaux grâce à l'optimisation et l'utilisation d'un centre de consolidation.

Cette évaluation, réalisée en collaboration avec le centre technique LIST au Luxembourg est prolongée pour tenir compte de deux nouveaux facteurs : la mise en commun d'un centre de consolidation pour plusieurs chantiers et la prise en compte des trajets retours pour le transport des déchets en vue de les massifier et faciliter leur réemploi ou recyclage.

Les résultats très encourageants des études sur la logistique ont d'ailleurs été présentées en septembre 2022 à la conférence « Sustainable Built Environment » de Berlin (SBE22).

À Bruxelles, des projets pilotes sont également réalisés en collaboration avec le centre d'innovation Buildwise. Ici, le transport fluvial est intégré aux projets pilotes.

6.4. KPI's relatifs à la gouvernance

6.4.1. Indicateurs relatifs à la gouvernance

6.4.1.1 Indicateurs relatifs à la transparence et à la corporate governance

Dès 2021, l'analyse de Sustainalytics sur la gestion des risques ESG a permis de relever des pistes d'améliorations aux politiques ESG. Elles ont donc été revues en ce sens.

De manière générale, tous les documents propres à la gouvernance sont revus régulièrement pour se conformer aux réglementations en vigueur. Par souci de transparence, les politiques principales sont disponibles publiquement sur le site internet du Groupe.

L'évolution du rating par Sustainalytics montre ce suivi rigoureux, la volonté de transparence et d'amélioration continue.

Rating ESG by Sustainalytics	2020	2021	2022
	43,8	27,8	26,1
	Severe	Medium	Medium

Ce travail a payé car cette année, CFE a été reconnu « ESG Top rated industry » par Sustainalytics.



Comme chaque année, une série d'audits sont menés par notre auditeur interne pour s'assurer du bon respect de la connaissance des politiques et procédures en vigueur.

Aucune infraction majeure n'a été constatée.

Dans un souci d'amélioration continue, les résultats des audits effectués sont présentés à la fois aux membres du Comité d'audit de CFE et au comité exécutif de CFE afin de convenir avec ces derniers des actions correctives à entreprendre.

Dans un souci de transparence, des dashboard relatifs à la sécurité, aux ressources humaines et à l'environnement sont publiés de manière régulière (mensuellement ou 4x/an selon le sujet) et transmis au management de CFE ainsi qu'aux comités de direction de toutes les entités.

Ces tableaux de bord permettent de communiquer en toute transparence avec les différents niveaux de direction et d'informer le plus fréquemment possible tous les collaborateurs. Ce suivi régulier permet également de réajuster au plus vite les actions entreprises.

6.4.1.2 Indicateurs relatifs à l'innovation

L'année 2020 aura permis à CFE d'avancer dans l'élaboration d'une stratégie structurée autour de l'innovation. Un board commun aux différentes entités, appelé « innovation core team », se réunit au moins 10x/an.

En 2021, la gouvernance autour de l'innovation (rôle et responsabilités de chacun) et le process clair pour la structurer ont été définis. Cet exercice a permis de déterminer les thématiques dans lesquelles il faut chercher à innover en priorité et donc mettre les moyens nécessaires.

En 2022, un outil permettant de collecter et de centraliser les idées innovantes des collaborateurs et de définir le suivi à apporter à ces idées a été développé et a été mis à disposition des collaborateurs début 2022. Il a été baptisé « Innovate it ».

6.4.1.3 Indicateurs relatifs au respect des conditions de travail pour tous

L'ensemble des KPI's relatif à la sécurité concerne à la fois les ouvriers propres à CFE et l'ensemble de ses sous-traitants. Pour garantir les meilleures conditions de travail sur nos chantiers, l'approche proactive est encouragée. Ainsi, au minimum une fois par mois chaque équipe de travailleurs devra assister à une séance de formation ou d'information relative à la sécurité de l'activité en cours. Pour s'assurer de la bonne compréhension de ces « toolbox meetings », les chefs d'équipes traduiront l'information dans la langue des travailleurs.

En ce qui concerne le respect des conditions de travail de manière générale, l'ensemble des règles et procédures sont reprises dans les politiques de gouvernance (éthique, respect des droits de l'homme...) et sont disponibles publiquement via le site internet du groupe.

6.4.1.4 Indicateurs relatifs au customer centricity

Les différentes filiales privilégient le contact continu avec leurs clients pour s'assurer de leur satisfaction. Des débriefings sont néanmoins réalisés en fin de projets pour définir les pistes d'amélioration de ces collaborations. Il n'y a à ce stade pas de KPI SMART commun à l'ensemble de CFE pour mesurer le customer centricity.

6.5. Qualité des données et audit

6.5.1. Les données sont-elles complètes ?

Comme expliqué au chapitre 6.3, de nombreux chantiers sont réalisés en joint-venture. Pour cette raison, il n'est pas toujours possible d'obtenir les données environnementales de la part de nos partenaires.

Du point de vue des méthodes de calcul du CO₂ suivant l'ADEME, les données manquantes peuvent être assimilées au scope 3. Le calcul de CO₂ (scope 1+2) peut donc être considéré comme complet.

Néanmoins, une estimation est réalisée pour mesurer la valeur des données manquantes. Cette estimation est réalisée en faisant le prorata du chiffre d'affaires des projets pour lesquels les données sont complètes avec le chiffre d'affaires total des projets de construction & rénovation.



L'absence de données ne concernant que l'énergie (qui ne représente que 30% du CO₂ scope 1+2) et le pourcentage de projets pour lequel nous n'avons pas obtenu de données ne représentant que 15%, nous estimons l'influence à 5% pour 2022. Cette valeur est du même ordre qu'en 2021. L'auditeur externe indépendant (EY) a réalisé un compliance check sur l'ensemble de la déclaration non financière. Cet exercice confirme que la déclaration non financière est complète et répond aux exigences telles que prévues par la NFRD.

6.5.2. Qualité des données

Les données non financières relatives à l'environnement sont transmises au service durabilité 4X/an par chaque filiale au moyen d'une application (« sustainability app »). Les données sont alors consolidées.

Toute valeur sensiblement différente de celle transmise à la même période l'année précédente doit être expliquée.

Dans chaque filiale une personne est responsable de la collecte et de la qualité des données transmises. Pour s'assurer de la bonne définition et de la qualité des données, un manuel a été rédigé. Il reprend également les best practices en matière de reporting environnemental. Ce reporting environnemental doit être validé par les comités de direction des filiales avant envoi pour consolidation.

Un audit interne a été réalisé pour s'assurer de la qualité des données transmises par les filiales. Aucune erreur majeure n'a été détectée. Les points d'amélioration ont été repris dans le manuel.

6.5.3. Audit des données

En 2022, les KPI's relatifs à la sécurité (taux de gravité et taux de fréquence) ainsi que le calcul de l'intensité Carbone (scope 1+2) seront revus par l'auditeur externe indépendant (EY) dans le cadre d'un « limited assurance audit »

L'ensemble des KPI's non financiers ainsi que les résultats de l'analyse de taxonomie (voir chapitre 7) ont été présentés et validés par le comité d'audit et par le conseil d'administration.

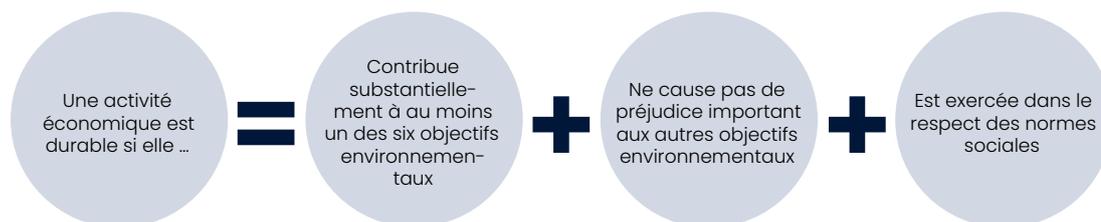
Enfin, les données relatives au CO₂ des entreprises de construction & rénovation Belgique ont été auditées et validées dans le cadre de la certification « CO₂ prestatie ladder ».

7. TAXONOMIE EUROPÉENNE

7.1. Introduction

La taxonomie de l'UE vise à réaliser la transformation vers une économie à faible émission de carbone grâce à des définitions et des modes de déclaration des activités « vertes ». L'objectif de la Taxonomie européenne est donc la création d'un système de classification de ce qui est considéré comme « durable » d'un point de vue environnemental et social. Elle crée un cadre et des principes pour évaluer les activités économiques en tenant compte de six objectifs environnementaux : 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.

Son fonctionnement est le suivant : une activité peut être considérée « durable » si elle contribue substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, sans causer de préjudice important à l'un des cinq autres objectifs. Une activité doit également respecter des critères sociaux basiques pour être considérée comme « durable ».



A ce stade, des seuils de performance concrets (dits « critères d'examen technique (CET) ») n'ont été élaborés que pour une première série d'activités économiques qui contribuent substantiellement à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci. Les critères de préjudices importants sont eux déjà connus pour les 6 catégories.

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	
La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes	

Pour 2022, le Groupe CFE doit indiquer si ses activités sont « éligibles » en tant que « vertes », c'est-à-dire qu'elles relèvent de la taxonomie européenne. CFE doit donc publier trois indicateurs clés de performance (ICP)

- Part des chiffres d'affaires « éligible »
- Part des dépenses d'investissement (CapEX) « éligible »
- Part des dépenses d'exploitation (OpEX) « éligible »

De plus, CFE doit indiquer quelle part de ces activités (chiffre d'affaires, CapEX et OpEX) sont alignées sur la taxonomie de l'UE, en les testant par rapport à des CET sans causer de dommages significatifs (Do not significantly harm - DNSH) aux autres objectifs définis dans la taxonomie de l'UE. Comme la législation formule les CET de manière très ambitieuse, de nombreuses activités qui apportent une contribution positive au climat ne seront pas forcément reconnues comme « alignées ».

CFE rapporte la taxonomie européenne sur la base de son périmètre de consolidation comptable. Une approche conservatrice a été appliquée par les différents pôles pour déterminer si une activité remplit ou non les conditions requises pour la taxonomie de l'UE.

7.2. Classification des activités selon les définitions de la taxonomie Européenne et méthodologie

En partant 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. Étant donné qu'elle est intégrée dans la taxonomie de l'UE, elle sert de base pour distinguer les activités éligibles et non éligibles du Groupe.

En raison des différents segments dans lesquels le Groupe CFE est actif, il existe différentes approches. Quatre approches différentes peuvent être observées en fonction des différentes activités éligibles.



1. BPI Real Estate :

- Construction de nouveaux bâtiments
- Rénovation de bâtiments existants

2. Construction et rénovation :

- Construction de nouveaux bâtiments
- Rénovation de bâtiments existants

3. Multitechnique (VMA) :

- Installation, entretien et réparation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (et les places de parking attachées aux bâtiments)
- Installation, entretien et réparation d'équipements d'efficacité énergétique
- Installation, entretien et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments
- Installation, entretien et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables
- Programmation informatique, conseil et activités connexes

4. Multitechnique (MOBIX) :

- Infrastructures pour le transport ferroviaire
- Infrastructures permettant le transport routier et les transports publics

Il convient de signaler que les états d'alignement rapportés ne représentent pas complètement la situation réelle de CFE. Compte tenu du délai entre la publication des actes délégués et le rapport annuel, il a fallu sélectionner les projets/activités pour lesquels l'évaluation avait une réelle valeur ajoutée pour contribuer de manière substantielle à la durabilité dans le contexte de la taxonomie de l'UE.

Il convient également de préciser que l'évaluation a été réalisée en utilisant les meilleures pratiques et interprétations disponibles sur le marché au moment de l'analyse. En cas d'incertitude ou lorsque certaines preuves n'ont pas pu être collectées, une approche prudente a été privilégiée en communiquant les chiffres définitifs. Ainsi, sans preuve formelle ou en cas de doute raisonnable, l'activité sera considérée comme non alignée.

Dans l'ensemble, les chiffres des investissements alignés (CAPEX) sont sensiblement plus élevés que ceux du chiffre d'affaires aligné (TURNOVER), ce qui s'explique par la construction de nouveaux sièges sociaux par certaines filiales.

7.3. Eligibilité & alignement

	TURNOVER ELIGIBLE	CapEX ELIGIBLE	OpEX ELIGIBLE	TURNOVER ALIGNED	CapEX ALIGNED	OpEX ALIGNED
BPI Real Estate	96,28%	100,00%	(1)	31,07%	65,97%	(1)
Construction/ Rénovation + Multitechnique	79,71%	88,00%	(1)	12,24%	25,10%	(1)
Total	80,92%	89,76%	(1)	13,56%	29,06%	(1)

(1) Les dépenses opérationnelles (OpEX), telles que définies dans la taxonomie de l'UE, comprennent une liste restrictive de coûts non liés au capital. Étant donné que les états financiers sont préparés conformément aux normes IFRS, ces coûts sont déjà inclus dans les dépenses en capital (CAPEX). Pour cette raison, l'éligibilité et l'alignement de l'OpEX ne sont pas présentés dans ce rapport.

Explication de ces résultats par métier :

1. BPI REAL ESTATE

L'activité de BPI Real Estate est largement axée sur le développement (construction et rénovation) de projets immobiliers. Cela se traduit par une éligibilité de 96,3 %, le reste étant constitué de frais généraux. En ce qui concerne l'éligibilité et l'alignement, seuls les projets consolidés du Groupe (dans lesquels BPI Real Estate détient 100 % des parts) ont dû être pris en compte. Trois approches ont été appliquées :

- Projets avant la phase de construction : Les projets en cours de développement ont été comparés aux différentes exigences liées au TSC. Il s'est avéré que les projets répondaient globalement aux critères du TSC grâce à leur conception solide. Lorsque cela s'avérait nécessaire et si cela était encore possible, certains ajustements ont été apportés au projet. Lorsqu'il est apparu clairement que, malgré le caractère durable du projet et une meilleure réalisation par rapport à certains critères TSC, certains TSC ne pouvaient pas être respectés dans une partie des projets analysés, ces projets ont donc été irrévocablement classés



comme non alignables.

- Projets en phase de construction : L'analyse de risque nécessaire a été effectuée pour estimer les critères qu'il était encore possible d'aligner malgré le début de la construction. Les TSC qui n'ont pas été respectés mais qu'il est encore possible d'atteindre ont été mis en œuvre.
- Projets post-construction : Il s'agit de projets déjà construits et vendus à des clients. Le chiffre d'affaires restant ne peut donc pas être aligné.

Étant donné que BPI Real Estate est le développeur du projet et donc aussi le décideur en termes de projets durables, l'alignement est remarquablement plus élevé que pour le reste des activités de CFE. Au cours de l'évaluation, nous avons pu constater que les projets en cours d'élaboration par BPI Real Estate étaient bien conçus et pouvaient donc être facilement alignés une fois que le règlement relatif à la taxonomie serait applicable, et que les équipes accueillaient favorablement la structure proposée par la taxonomie en tant que cadre commun pour le secteur.

2. CONSTRUCTION & RÉNOVATION

Étant donné que, dans le cadre de la taxonomie, seuls les projets ayant réalisé un chiffre d'affaires au cours de l'exercice doivent être déclarés, le processus d'alignement aboutit à un résultat moins favorable. Cette conséquence réside dans la nature de la profession d'entrepreneur général. Étant donné qu'elle n'est considérée que comme l'exécutant du projet et qu'elle n'apparaît donc que tardivement dans l'ensemble du cycle de développement du projet, son impact sur l'alignement est très limité.

Il convient également de noter que les projets pouvant faire l'objet d'un rapport en 2022 sont déjà en phase de construction. Cela élimine de nombreux projets qui pourraient être alignés si certaines mesures étaient prises au moment de l'appel d'offres. Pour les prochains rapports, ce nombre augmentera, sachant que des business unit comme Wood Shapers promeuvent pleinement la durabilité dans leurs projets et affichent déjà un alignement supérieur à 66 %. Dans le cadre de la stratégie SPARC, la rénovation sera également mise en avant, ce qui stimulera l'alignement puisque certains critères sont plus favorables.

3. MULTITECHNIQUE (VMA)

VMA est un Groupe technologique actif dans différentes technologies du bâtiment et de l'automatisation industrielle. Par conséquent, le résultat de l'éligibilité et de l'alignement n'est pas basé sur un projet, mais transversal.

Pour les business unit liées aux technologies du bâtiment, le chiffre d'affaires des différents projets a été consolidé et les parties éligibles ont été attribuées à l'activité taxonomique correspondante. Cela concerne les technologies innovantes telles que le système de gestion des bâtiments VManager, l'installation de panneaux photovoltaïques et les solutions de chauffage, de ventilation et de climatisation sans énergie fossile.

Les business unit d'automatisation industrielle sont entièrement éligibles pour la programmation informatique, le conseil et les activités connexes. Malheureusement, comme il n'y a pas de contribution directe à l'adaptation au changement climatique dans le sens décrit par la directive européenne, l'alignement est de 0%.

4. MULTITECHNIQUE (MOBIX)

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 par 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 présenté pour MOBIX est de 0% au lieu des 70% potentiels.

Une deuxième catégorie d'éligibilité de MOBIX est « Infrastructure permettant le transport routier et le transport public », dont la plus grande partie est liée au projet LuWa. Pour cette année, il a été décidé de ne pas effectuer l'évaluation et de déclarer un niveau d'alignement de 0%.



États financiers



TABLE DES MATIERES

Définitions	122	30. Litiges	185
I. Principaux états financiers consolidés	123	31. Parties liées	185
Compte de résultats consolidé	123	32. Honoraires du commissaire	187
Etat consolidé du résultat global	123	33. Evènement important survenu après la date de clôture	187
Etat consolidé de la situation financière	124	34. Entreprises appartenant au groupe CFE	187
Tableau consolidé des flux de trésorerie	125	III. Rapprochement des indicateurs alternatifs de performance	190
Etat consolidé des variations des capitaux propres	126	IV. Déclaration portant sur l'image fidèle donnée par les états financiers et sur l'exposé fidèle contenu dans le rapport de gestion	192
Capital et réserves	126	V. Renseignements généraux sur la société	193
II. Notes aux états financiers consolidés	127	VI. Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 - comptes consolidés	194
1. Principes généraux	131	VII. Etats financiers statutaires	199
2. Principes comptables significatifs	132		
3. Méthodes de consolidation	147		
4. Information sectorielle	148		
5. Acquisitions et cessions de filiales	153		
6. Produits des activités annexes et autres charges opérationnelles	156		
7. Rémunérations et charges sociales	156		
8. Résultat financier	157		
9. Participations ne donnant pas le contrôle	157		
10. Résultat par action	157		
11. Impôts sur le résultat par action	158		
12. Immobilisations incorporelles autres que goodwill	160		
13. Goodwill	161		
14. Immobilisations corporelles	162		
15. Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	165		
16. Autres actifs financiers non courants	168		
17. Contrats de construction	169		
18. Stocks	170		
19. Evolution des créances, dettes commerciales et autres créances et dettes d'exploitation	170		
20. Trésorerie et équivalents de trésorerie	170		
21. Subsidés	171		
22. Informations relatives au plan d'options sur actions propres	171		
23. Avantages du personnel	172		
24. Provisions autres qu'engagements de retraites et avantages du personnel non courants	176		
25. Actifs et passifs éventuels	176		
26. Informations relatives à l'endettement financier net	177		
27. Informations relatives à la gestion des risques financiers	179		
28. Autres engagements donnés	184		
29. Autres engagements reçus	184		



DÉFINITIONS

Besoin en fonds de roulement	Stocks + créances commerciales et autres créances d'exploitation + autres actifs courants d'exploitation/non opérationnels – dettes commerciales et autres dettes d'exploitation – passifs d'impôt exigible – autres passifs courants d'exploitation/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



PRINCIPAUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	Notes	2022	2021
Chiffre d'affaires	4	1.167.221	1.125.346
Produits des activités annexes	6	54.572	50.749
Achats		(806.729)	(793.536)
Rémunérations et charges sociales	7	(201.376)	(202.665)
Autres charges opérationnelles	6	(150.558)	(111.356)
Dotations aux amortissements	12-14	(20.870)	(20.217)
Résultat opérationnel sur l'activité		42.260	48.321
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	8.754	9.655
Résultat opérationnel		51.014	57.976
Charges associées aux activités de financement	8	73	(3.448)
Autres charges et produits financiers	8	(3.727)	(2.591)
Résultat financier		(3.654)	(6.039)
Résultat avant impôts		47.360	51.937
Impôts sur le résultat	11	(8.962)	(12.431)
Résultat de l'exercice des activités poursuivies		38.398	39.506
Résultat de l'exercice des activités abandonnées	5	193.270	113.260
Résultat de l'exercice		231.668	152.766
Participations ne donnant pas le contrôle - activités poursuivies	9	36	0
Participations ne donnant pas le contrôle - activités abandonnées	5	(2.297)	(2.758)
Résultat - part du groupe		229.407	150.008
Résultat des activités poursuivies - part du groupe		38.434	39.506
Résultat des activités abandonnées - part du groupe	5	190.973	110.502
Résultat net part du groupe par action (EUR) (base et dilué)	10	9,15	5,93
Résultat net part du groupe par action des activités poursuivies (EUR) (base et dilué)	10	1,53	1,56
Résultat net part du groupe par action des activités abandonnées (EUR) (base et dilué)	10	7,62	4,37

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	Notes	2022	2021
Résultat - part du groupe		229.407	150.008
Résultat de l'exercice		231.668	152.766
Variation de juste valeur liées aux instruments financiers		93.999	21.373
Ecarts de change résultant de la conversion		(2.688)	6.393
Impôts différés	11	(13.658)	(3.000)
Autres éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net		77.653	24.766
Réévaluation du passif net au titre des prestations et contributions définies	23	2.184	(248)
Impôts différés	11	(301)	98
Autres éléments du résultat global non recyclables ultérieurement en résultat net		1.883	(150)
Total des autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres		79.536	24.616
Résultat global :		311.204	177.382
- Part du groupe		308.883	174.536
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		2.321	2.846
Résultat global part du groupe par action (EUR) (base et dilué)	10	12,32	6,89



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	Notes	2022	2021
Immobilisations incorporelles	12	2.347	1.943
Goodwill	13	23.723	23.763
Immobilisations corporelles	14	77.709	82.283
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	110.865	103.418
Autres actifs financiers non courants	16	138.294	79.313
Instruments financiers dérivés non courants	27	422	0
Autres actifs non courants		11.659	13.861
Actifs d'impôts différés	11	7.123	8.257
Actifs non courants		372.142	312.838
Stocks	18	168.467	160.381
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	19	284.608	281.256
Autres actifs courants d'exploitation	19	100.714	85.555
Autres actifs courants non opérationnels	19	4.487	2.416
Instruments financiers dérivés courants	27	206	874
Actifs financiers courants		306	15.691
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	127.149	143.587
Actifs courants		685.937	689.760
Actifs détenus en vue de la vente	5	0	4.297.401
Total de l'actif		1.058.079	5.299.999
Capital		8.136	41.330
Prime d'émission		116.662	800.008
Résultats non distribués		105.696	1.184.100
Actions propres	22	(3.735)	0
Plans de pension à prestations et contributions définies		(10.050)	(41.976)
Réserves liées aux instruments financiers		9.687	(31.160)
Écarts de change résultant de la conversion		(1.743)	(15.967)
Capitaux propres – part du groupe		224.653	1.936.335
Participations ne donnant pas le contrôle		(127)	19.691
Capitaux propres		224.526	1.956.026
Engagements de retraites et avantages du personnel	23	8.526	11.916
Provisions non courantes	24	18.283	12.279
Autres passifs non courants		26.203	38.267
Dettes financières non courantes	26	154.048	77.599
Passifs d'impôts différés	11	2.671	2.129
Passifs non courants		209.731	142.190
Provisions courantes	24	41.755	40.744
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	19	309.204	277.009
Passifs d'impôt exigible		6.816	8.300
Emprunts obligataires courants	26	0	29.899
Dettes financières courantes	26	21.994	149.084
Instruments financiers dérivés courants	27	124	1.442
Autres passifs courants d'exploitation	19	180.546	141.723
Autres passifs courants non opérationnels	19	63.383	78.376
Passifs courants		623.822	726.577
Passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente	5	0	2.475.206
Total des capitaux propres et passifs		1.058.079	5.299.999



TABEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	Notes	2022	2021
Activités opérationnelles			
Résultat opérationnel sur l'activité		42.260	48.321
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles et immeubles de placement	12-14	20.870	20.217
Dotations nettes aux provisions		617	(5.118)
Réduction de valeur sur actifs et autres éléments non-cash		(2.037)	8.098
Perte/(bénéfice) relatifs à la cession des immobilisations corporelles et		(2.916)	(2.099)
Dividendes reçus des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	13.641	7.937
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement		72.435	77.356
Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes		(40.902)	(22.873)
Diminution/(augmentation) des stocks		(8.563)	(12.989)
Augmentation/(diminution) des dettes commerciales et des autres dettes courantes et non courantes		56.582	5.816
Impôts sur le résultat payé/reçu		(9.658)	(13.220)
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles		69.894	34.090
Activités d'investissement			
Produits résultant de la vente d'immobilisations (in)corporelles		2.905	3.371
Achat d'immobilisations (in)corporelles		(18.572)	(14.557)
Acquisition de filiales sous déduction de la trésorerie acquise		0	(2.240)
Variation du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée	5	8.203	0
Diminution/(augmentation) de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	0	(5.750)
Remboursement (octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	16	(15.661)	1.366
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement		(23.125)	(17.810)
Activités de financement			
Intérêts payés		(6.081)	(6.765)
Intérêts perçus		6.154	3.317
Autres charges et produits financiers		(1.994)	(1.885)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	26	15.011	33.483
Remboursements d'emprunts	26	(104.817)	(33.511)
Acquisition d'actions propres	22	(11.686)	0
Dividendes reçus/(payés)	5	40.843	(4.893)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement		(62.570)	(10.254)
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie		(15.801)	6.026
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		143.587	137.756
Effets des variations de taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie		(637)	(195)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	20	127.149	143.587

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.



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	Ecart de change résultant de la conversion	Capitaux propres – part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Décembre 2021	41.330	800.008	1.184.100	0	(41.976)	(31.160)	(15.967)	1.936.335	19.691	1.956.026
Résultat global de la période			229.407		1.883	80.247	(2.654)	308.883	2.321	311.204
Dividendes payés aux actionnaires										
Dividendes des participations ne donnant pas le contrôle									(629)	(629)
Effet de la scission partielle de DEME	(33.194)	(683.346)	(1.305.842)		30.043	(38.914)	16.878	(2.014.375)	(21.419)	(2.035.794)
Mouvements liés aux actions propres			705	(3.735)				(3.030)		(3.030)
Modification de périmètre et autres mouvements			(2.674)			(486)		(3.160)	(91)	(3.251)
Décembre 2022	8.136	116.662	105.696	(3.735)	(10.050)	9.687	(1.743)	224.653	(127)	224.526

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 23 « Avantages du personnel » et 15 « Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » tandis que l'effet de la scission partielle de DEME et les mouvements liés aux actions propres sont expliqués respectivement dans les notes 5 « Acquisitions et cessions de filiales » sous 'Actifs détenus en vue de la vente et passifs associés au 31 décembre 2022' et 22 « Informations relatives au plan d'options sur actions ».

(milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Résultats non distribués	Plans de pension à prestations et contributions définies	Réserves liées aux instruments financiers	Ecart de change résultant de la conversion	Capitaux propres – part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Décembre 2020	41.330	800.008	1.059.406	(41.783)	(49.715)	(22.133)	1.787.113	17.835	1.804.948
Résultat global de la période			150.008	(193)	18.555	6.166	174.536	2.846	177.382
Dividendes payés aux actionnaires			(25.314)				(25.314)		(25.314)
Dividendes des participations ne donnant pas le contrôle								(1.008)	(1.008)
Modification de périmètre et autres mouvements								18	18
Décembre 2021	41.330	800.008	1.184.100	(41.976)	(31.160)	(15.967)	1.936.335	19.691	1.956.026

CAPITAL ET RÉSERVES

Le capital au 31 décembre 2022 est constitué de 25.314.482 actions ordinaires. Il s'agit d'actions sans désignation de valeur nominale. Les propriétaires d'actions ordinaires ont le droit de recevoir des dividendes et ont le droit à une voix par action aux assemblées générales des actionnaires de la société.

Un dividende de 9.969 milliers d'euros, correspondant à 0,40 EUR brut par action (déduction faites des actions propres détenues au 31 décembre 2022), a été proposé par le conseil d'administration et sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale. L'affectation du résultat n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2022.

Dans le contexte de la scission partielle du 29 juin 2022 qui a entraîné un transfert d'une part substantielle des fonds propres et des réserves distribuables de CFE à DEME Group, l'assemblée générale ordinaire avait décidé le 5 mai 2022, sur proposition du conseil d'administration, de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2021.



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 2022 comprennent les états financiers de la société, de ses filiales et les intérêts dans les sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ('le groupe CFE'). CFE est contrôlée à concurrence de 62,12 % par le groupe d'investissement belge Ackermans & van Haaren (XBRU BE0003764785) dont l'actionnaire de contrôle ultime est Stichting Administratiekantoor « Het Torentje ». CFE et Ackermans & van Haaren sont des sociétés cotées en bourse sur Euronext Bruxelles.

Le conseil d'administration a donné son autorisation pour la publication des états financiers consolidés du groupe CFE le 24 mars 2023.

Les états financiers consolidés du groupe CFE doivent être lus en parallèle avec le rapport de gestion du conseil d'administration.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2022 ET 2021 AVEC EFFET SUR LE PÉRIMÈTRE DU GROUPE CFE

TRANSACTIONS SUR L'EXERCICE 2022

1. Segment Promotion Immobilière

Au cours de l'année 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Promotion Immobilière du groupe CFE sont les suivants :

- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 100% des titres de la société nouvellement créée Immo Kirchberg S.à r.l. Cette société a été consolidée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a acquis 50% des titres de la société nouvellement créée Emely S.à r.l.. Cette société a été intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu la totalité de ses titres (50%) détenus dans la société Wooden SA. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société Développements d'Habitations Bruxelloises SA. Cette société était intégrée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu la totalité de ses titres (50%) détenus dans la société Wood Shapers SA à CFE Contracting SA, filiale à 100% du groupe CFE, qui en détenait déjà 50%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o., filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu 20% de ses titres détenus dans la société BPI Jaracza Sp. z o.o. pour porter sa participation de 100% à 80%. 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 liquidé la totalité de ses titres (47%) détenus dans la société Immomax Sp. z o.o.. 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 liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société BPI Sadowa Sp. z o.o.. Cette société était consolidée selon la méthode de l'intégration globale ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu la totalité de ses titres (24,97%) détenus dans la société Grand Poste SA. Cette société était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence.



2. Segment Multitechnique

Au cours de l'année 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Multitechnique du groupe CFE sont les suivants :

- Les sociétés VMA West NV et VMA Food & Pharma NV, filiales à 100% du groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été absorbées, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022, par la société VMA NV, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale ;
- Les sociétés Rolling Robotics Sp. z o.o., Rolling Robotics Sp. komandytowa, Power Automation Sp. z o.o. et Power Automation Sp. komandytowa et VMA R. Robotics Sp. z o.o., filiales à 100% du groupe CFE et consolidées selon la méthode globale, ont été fusionnées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022 par absorption par la société VMA Polska Sp. z o.o., elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale ;
- La société VMA NV, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a liquidé la totalité de ses titres (100%) détenus dans la société VMA Slovakia SRO. Cette société était consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

3. Segment Construction & Rénovation

Au cours de l'année 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Construction & Rénovation du groupe CFE sont les suivants :

- La société Bâtiments et Ponts Construction SA (BPC SA), filiale à 100% du groupe CFE, a apporté, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022, sa branche d'activité « Construction » à la société BPC Wallonie SA, elle-même filiale à 100% du groupe CFE. Suite à cette scission par absorption et sans dissolution de la société scindée, la dénomination légale de la société BPC Wallonie SA a été modifiée en BPC Group SA. Ces sociétés restent consolidées selon la méthode globale ;
- La société Van Laere NV, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a vendu 65% de ses titres détenus dans la société Hofkouter NV pour porter sa participation de 100% à 35%. Cette société qui était consolidée selon la méthode globale est désormais intégrée par mise en équivalence ;

4. Segment Investissements & Holding

Au cours de l'année 2022, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Investissements & Holding du groupe CFE sont les suivants :

- La société CFE Contracting SA a acquis 50% des titres détenus par BPI Real Estate Belgium SA dans Wood Shapers SA pour porter sa participation de 50% à 100%. Cette société reste consolidée selon la méthode globale. Par conséquent, alors que jusqu'à fin 2021 Wood Shapers SA et les sociétés qu'elle détient constituaient un partenariat entre les segments Promotion Immobilière et Construction & Rénovation, ces sociétés font désormais partie du segment Construction & Rénovation à 100% ;
- La société Contractors Overseas Ltd, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale, a été fusionnée par absorption par la société Société Financière d'Entreprises SFE SA, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée selon la méthode globale ;
- Le groupe Rent-A-Port NV, détenu à 50% par CFE SA et intégré par mise en équivalence, a acquis 32,59% des participations ne donnant pas le contrôle d'Infra Asia Investment Hong Kong Ltd augmentant sa participation à 94,00%. Sur base des normes IFRS, le rachat de participations ne donnant pas le contrôle ne peut donner lieu à une allocation de goodwill. L'excédent versé par rapport à l'actif net acquis est donc directement déduit des capitaux propres. Cette transaction a un impact négatif de 3,2 millions d'euros sur les capitaux propres du groupe CFE tels que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres (sur la ligne « modification de périmètre et autres mouvements »).

5. Scission du groupe CFE

Le 29 juin 2022, CFE SA a été scindée en deux sociétés cotées distinctes : CFE et DEME Group – voir note 5 « Actifs détenus en vue de la vente et passifs associés au 31 décembre 2022 ». Cette opération diminue les capitaux propres du groupe CFE de 2.036 millions d'euros tel que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres.



TRANSACTIONS SUR L'EXERCICE 2021

1. Segment Promotion Immobilière

Au cours de l'année 2021, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Promotion Immobilière du groupe CFE sont les suivants :

- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. a acquis :
 - o 100% de la société nouvellement créée BPI Project VIII Sp. z o.o.;
 - o 100% de la société nouvellement créée BPI Project IX Sp. z o.o..Les entités acquises citées ci-dessus ont été consolidées selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA a acquis :
 - o 50% de la société nouvellement créée The Roots Real Estate S.à r.l.;
 - o 50% de la société nouvellement créée The Roots Office S.à r.l..Les entités acquises citées ci-dessus ont été intégrées par mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. a liquidé la totalité de ses titres (100%) dans la société Immo Wola Sp. z o.o. Cette société était consolidée selon la méthode globale ;
- La société BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. a réduit sa participation dans la société BPI Project V Sp. z o.o. passant de 100% à 50%, laquelle a été renommée BPI-Revive Matejki Sp. z o.o.. Cette société qui était consolidée selon la méthode globale est désormais intégrée par mise en équivalence ;
- La dénomination sociale des sociétés BPI Project III Sp. z o.o., BPI Project VI Sp. z o.o. et BPI Project VII Sp. z o.o. a été modifiée en BPI Obrzezna Sp. z o.o., BPI Jaracza Sp. z o.o. et BPI Chmielna Sp. z o.o., respectivement ;
- La société BPI Real Estate Luxembourg SA a acquis 100% des titres de la société Livingstone Retail S.à r.l. préalablement détenus par la société MI SA, filiale à 33,33% du groupe CFE. A la suite de ce transfert, la dénomination sociale de cette société a été modifiée en Mimosas Real Estate S.à r.l.. Cette société qui était intégrée par mise en équivalence est désormais consolidée selon la méthode de l'intégration globale ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA a acquis 37,5% de la société nouvellement constituée Tervuren Square SA. Cette société a été intégrée par mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA a réduit sa participation dans la société Samaya Development SA passant de 100% à 50%. Cette société qui était consolidée selon la méthode globale est désormais intégrée par mise en équivalence ;
- La société BPI Real Estate Belgium SA a cédé la totalité de ses titres (50%) dans la société Ernest II SA. Cette société était intégrée par mise en équivalence.

2. Segment Multitechnique

Au cours de l'année 2021, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Multitechnique du groupe CFE sont les suivants :

- La société Mobix Coghe NV, filiale à 100% et consolidée selon la méthode globale, a été absorbée par la société Mobix Remacom NV, elle-même filiale à 100% et consolidée selon la méthode globale, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021 ;
- La société Procool SA, filiale à 100% et consolidée selon la méthode globale, a été absorbée par la société VMA Druart SA, elle-même filiale à 100% et consolidée selon la méthode globale, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021 ;
- La société VMA NV, filiale à 100% du groupe CFE, a augmenté sa participation dans la société VMA R. Robotics Sp. z o.o. passant de 51% à 100%. Cette société qui était intégrée par mise en équivalence est désormais consolidée selon la méthode globale ;
- La société VMA NV, filiale à 100% du groupe CFE, a acquis 100% des titres des sociétés Rolling Robotics Sp. z o.o., Rolling Robotics Sp. komandytowa, Power Automation Sp. z o.o. et Power Automation Sp.komandytowa. Ces sociétés ont été consolidées selon la méthode globale.

3. Segment Construction & Rénovation

Au cours de l'année 2021, les principaux mouvements de périmètre au sein du segment Construction & Rénovation du groupe CFE sont les suivants :

- La société CFE Bau GmbH, filiale à 100% du groupe CFE, a été constituée. Cette société a été consolidée selon la méthode globale ;



- La société Anmecco NV, filiale à 100% du groupe CFE, a été liquidée. Cette société était consolidée selon la méthode globale ;
- La société CFE Sénégal SASU, filiale à 100% du groupe CFE, a été liquidée. Cette société était consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

4. Wood Shapers – partenariat entre le segment Promotion Immobilière et le segment Construction & Rénovation

Au cours de l'année 2021, la société Wood Shapers SA a acquis 50% des titres de la société nouvellement créée Wood Gardens SA. Cette société a été intégrée par mise en équivalence.

5. Segment Investissements & Holding

Au cours de l'année 2021, les principaux mouvements de périmètre qui affectent le segment Investissements & Holding du groupe CFE sont les suivants :

- La société CFE Tchad SA, filiale à 100% du groupe CFE, a été vendue. Cette société était consolidée selon la méthode globale ;
- La société Franco-Belge de Constructions Internationales SAS, filiale à 100% du groupe CFE, a été liquidée. Cette société était consolidée selon la méthode globale.



1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

IFRS TELS QU'ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

Les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des états financiers consolidés de CFE au 31 décembre 2022 sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2022 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, 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 2022.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1ER JANVIER 2022

- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - coût d'exécution du contrat
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel
- Améliorations annuelles 2018-2020 des IFRS

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 2022

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 2022.

- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements 2020 et 2022 à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition du terme « significatif » (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans une transaction de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)



2. PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLICATIONS DU CONFLIT ENTRE LA RUSSIE ET L'UKRAÏNE ET AUX CONSÉQUENCES DE L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les activités opérationnelles de CFE sont essentiellement localisées en Belgique, au Luxembourg et en Pologne et dans une moindre mesure au Vietnam. CFE n'étant pas présent sur les marchés russe ou ukrainien, les impacts directs du conflit russo-ukrainien et les sanctions internationales imposées contre la Russie n'ont pas d'impact direct significatif sur les opérations et résultats financiers du groupe CFE.

Les impacts indirects du conflit et de l'environnement macroéconomique dans lequel le groupe CFE évolue sont principalement observables au niveau :

- de l'augmentation sensible des coûts des matériaux de construction, de la sous-traitance et des coûts salariaux (nous référons à la note 7 « Rémunérations et charges sociales ») alloués aux chantiers. Les activités de CFE n'étant pas dépendante d'usines de production ou autres infrastructures industrielles lourdes, l'augmentation des coûts de l'énergie a également une incidence directe contenue. Sur la base des conditions contractuelles définies contrat par contrat, les éventuelles compensations octroyées ou à contrario les pénalités pour retard d'exécution, ont été également intégrées au résultat estimé à fin de projet en accord avec les règles d'évaluation du groupe CFE ;
- des coûts des services et biens divers et autres charges opérationnelles qui augmentent sensiblement en raison de l'inflation des prix constatée (nous référons à la note 6 « Produits des activités annexes et autres charges opérationnelles ») ;
- des perturbations ponctuelles des chaînes d'approvisionnement des matériaux de construction ;
- du coût de financement consécutif à l'augmentation des taux d'intérêt tant dans la zone Euro qu'en Pologne (nous référons à la note 8 « Résultat financier »).

Ces impacts ont également pour conséquence l'adaptation de certains paramètres qui sous-tendent la valorisation des engagements à provisionner au bilan au titre des régimes à prestations définies et prépension, tels que le taux d'actualisation et le taux d'inflation à long terme et le rendement moyen réel des actifs de couverture de ces régimes (nous référons à la note 23 « Avantages du personnel »). La hausse des taux d'intérêt se reflète également dans le taux d'actualisation utilisé pour les tests de dépréciation des goodwill (nous référons à la note 13 « Goodwill »).

ADAPTATION DE L'INFORMATION SECTORIELLE

Le 29 juin 2022, CFE a été scindé en deux sociétés distinctes : CFE et DEME Group. Dès lors, nous ne présentons plus de segment des activités abandonnées « DEME » vu que celles-ci ont été transférées à DEME Group.

Les activités de CFE se déclinent en quatre segments : promotion immobilière, multitechnique, construction & rénovation, et investissements et holding. Dès lors, l'information sectorielle présentée dans les comptes consolidés de CFE jusqu'au 31 décembre 2021 a dû être adaptée en conséquence. Les principales modifications par rapport à 2021 sont :

- la création des segments « Construction & Rénovation » et « Multitechnique » (présentés jusqu' à fin décembre 2021 sous le segment « Contracting ») ;
- l'agrégation de CFE Contracting SA et de la succursale « Holding » de CFE SA sous le segment « Investissements & Holding ».

Nous référons à la note 4 pour la nouvelle présentation de l'information sectorielle (y inclus les comparatifs alignés à la nouvelle structure).

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

(A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS – International Financial Reporting 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 instruments ou dérivés de capitaux propres sont valorisés au coût historique si ces instruments de capitaux propres n'ont pas de cotation publiée sur un marché actif et si d'autres méthodes d'estimation raisonnables pour déterminer la juste valeur sont clairement inappropriées et/ou inapplicables.

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 :

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

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

(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 et le cas échéant, comptabilise une provision. 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, à l'exclusion des entités étrangères exerçant leurs activités dans des pays où prévaut une hyper-inflation, sont convertis en euros au taux de change moyen de l'exercice (proche du taux en vigueur à la date de la transaction).

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 2022	Taux moyen 2022	Taux clôture 2021	Taux moyen 2021
Zloty polonais	4,68	4,69	4,60	4,56
Dollar US	1,07	1,05	1,13	1,18
Dinar tunisien	3,32	3,25	3,25	3,29
Forint Hongrois	400,87	391,84	369,19	358,48
Leu Roumain	4,95	4,93	4,95	4,92
Livre anglaise	0,89	0,85	0,84	0,86

1 euro = X Devise

(F) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(1) FRAIS DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Les frais de recherche exposés dans le but d'acquérir une compréhension des connaissances scientifiques ou des techniques nouvelles, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Les frais de développement, grâce auxquels les résultats des recherches sont appliqués à la planification ou à la conception de procédés nouveaux ou améliorés tels que des outils informatiques, sont comptabilisés en tant qu'actif si le procédé est réalisable techniquement et commercialement, si la société a suffisamment de ressources pour réaliser le développement, si les dépenses attribuables peuvent être identifiées de manière fiable, si le groupe CFE a l'intention d'achever l'immobilisation incorporelle y relative et de la mettre en service, et si cette immobilisation incorporelle générera des avantages économiques futurs au travers son utilisation en interne.

Les frais activés comprennent tous les coûts directement attribuables à cet actif, qui sont nécessaires à sa création, sa production et à sa préparation en vue de son utilisation projetée. Les autres frais de développement sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Les frais de développement comptabilisés en tant qu'actif sont repris au bilan à leur coût d'acquisition diminué des amortissements cumulés (voir ci-dessous) et des dépréciations.

(2) COMPTABILISATION ET ÉVALUATION DES LICENCES

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.

(3) 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.



(4) 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 pour logiciels dont la durée d'utilité estimée s'étend sur une période allant de 3 à 5 ans.

(G) REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Les acquisitions de filiales et d'entreprises sont comptabilisées selon la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée à l'occasion d'un regroupement d'entreprises est évaluée à la juste valeur ; les frais connexes à l'acquisition sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus.

Lorsqu'une contrepartie transférée par le groupe dans le cadre d'un regroupement d'entreprises inclut un accord de contrepartie éventuelle, la contrepartie éventuelle est évaluée à sa juste valeur à la date d'acquisition. Les variations de la juste valeur de la contrepartie éventuelle qui constituent des ajustements de période d'évaluation (voir ci-dessous) sont comptabilisées rétrospectivement ; les autres variations de la juste valeur de la contrepartie éventuelle sont comptabilisées au compte de résultats.

Dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, le groupe doit réévaluer la participation qu'il détenait précédemment dans l'entreprise acquise à la juste valeur à la date d'acquisition (c.-à-d. la date à laquelle le groupe a obtenu le contrôle) et comptabiliser l'éventuel profit ou perte en résultat net.

À la date d'acquisition, les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition à l'exception :

- des actifs ou passifs d'impôt différé et des passifs ou actifs liés aux dispositions visant les avantages des membres du personnel, qui sont comptabilisés et évalués conformément à IAS 12, Impôts sur le résultat, et à IAS 19, Avantages du personnel, respectivement;
- des passifs ou des instruments de capitaux propres liés à des accords de paiement fondés sur des actions de l'entreprise acquise ou à des accords de paiement fondé sur des actions du groupe conclus pour remplacer des accords de paiement fondé sur des actions de l'entreprise acquise, qui sont évalués conformément à IFRS 2, Paiement fondé sur des actions, à la date d'acquisition;
- des actifs (ou des groupes destinés à être cédés) classés comme détenus en vue de la vente selon IFRS 5, Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, qui sont évalués conformément à cette norme.

Si la comptabilisation initiale d'un regroupement d'entreprises est inachevée à la fin de la période de présentation de l'information financière au cours de laquelle le regroupement d'entreprises survient, le groupe doit présenter les montants provisoires relatifs aux éléments pour lesquels la comptabilisation est inachevée. Ces montants provisoires sont ajustés durant la période d'évaluation (voir ci-dessous), ou les actifs ou passifs additionnels sont comptabilisés pour tenir compte d'informations nouvelles obtenues à propos des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition et qui, si elles avaient été connues, auraient eu une incidence sur les montants comptabilisés à cette date.

Les ajustements de période d'évaluation découlent d'informations additionnelles à propos des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition obtenues pendant la « période d'évaluation » (maximum d'un an à partir de la date d'acquisition).

(1) GOODWILL POSITIF

Le goodwill découlant d'un regroupement d'entreprises est comptabilisé en tant qu'actif à la date d'obtention du contrôle (la date d'acquisition). Le goodwill est évalué comme l'excédent de la somme de la contrepartie transférée, du montant des participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise et de la juste valeur de la participation précédemment détenue par le groupe dans l'entreprise acquise (s'il y a lieu) sur le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées initialement soit à la juste valeur, soit à la quote-part de la participation ne donnant pas le contrôle dans l'actif net identifiable comptabilisé de l'entreprise acquise. Le choix de la base d'évaluation s'effectue transaction par transaction.

Le goodwill n'est pas amorti mais fait l'objet d'un test de dépréciation réalisé annuellement ou plus fréquemment s'il y a une indication que l'unité génératrice de trésorerie auquel il est alloué (généralement, une filiale) pourrait avoir subi une perte de valeur. Le goodwill est exprimé dans la devise de la filiale à laquelle il se rapporte. Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à sa valeur comptable, la perte de valeur est d'abord portée en réduction de tout goodwill affecté à l'unité et est par la suite imputée aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chacun des actifs compris



dans l'unité. Le goodwill est comptabilisé au bilan à la valeur d'acquisition diminuée des dépréciations. Une perte de valeur comptabilisée pour un goodwill n'est pas reprise dans des périodes ultérieures. À la sortie d'une filiale, le goodwill qui en découle ainsi que le montant cumulé des autres éléments du résultat global relatif à cette filiale sont pris en compte dans la détermination du résultat net de la sortie.

Pour les sociétés mises en équivalence, la valeur comptable du goodwill est incluse dans la valeur comptable de cette participation.

(2) GOODWILL NÉGATIF

Si le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris est supérieur à la somme de la contrepartie transférée, du montant des participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise et de la juste valeur de la participation précédemment détenue par le groupe dans l'entreprise acquise (s'il y a lieu), l'excédent est comptabilisé immédiatement en résultat net à titre de profit sur une acquisition à des conditions avantageuses.

(H) 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
meublement 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.

Les coûts d'emprunts qui sont directement liés à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif nécessitant une longue période de préparation sont inclus dans le coût de cet actif.



(I) 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. Au cours de l'exercice 2022, le taux d'actualisation a été révisé pour chaque catégorie d'actifs suite à la hausse sensible des taux d'intérêts de référence. Le taux d'actualisation révisé a été appliqué aux loyers restants 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.

(J) 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 ou, selon les cas, sur une période plus courte 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) CRÉANCES COMMERCIALES

Nous référons au paragraphe (L).

(3) 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 X).



(K) STOCKS

Les stocks sont évalués au coût moyen pondéré ou à la valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure.

Le coût des produits finis et des en-cours de fabrication reprend les matières premières, les autres matières entrant dans la fabrication, la main-d'œuvre directe, les autres coûts directs, les coûts d'emprunts encourus dans la mesure où le bien nécessite une longue période de construction et une affectation des frais généraux de production fixes et variables basés sur la capacité normale des installations de production.

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.

(L) 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 chantier.

(M) 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.

(N) 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.

(O) 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.



(P) 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 courantes correspondent aux provisions directement liées au cycle d'exploitation propre à chaque métier, quelle que soit leur échéance estimée.

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.

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.

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.

(Q) 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.

(2) BONUS

Les bonus octroyés aux employés et cadres supérieurs 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.

(R) 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).

(S) DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

Les dettes commerciales et les autres dettes courantes sont valorisées au coût amorti.

(T) 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.

(U) 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 étant la juste valeur de la contrepartie que la société s'attend à recevoir et celui-ci est alloué à l'obligation de performance basée sur des prix de vente séparés. Les prix de vente séparés sont estimés selon les coûts estimés.

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.

(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 de construction et de 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.

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.

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.

Pour certains 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.

(V) AUTRES REVENUS

(1) REVENUS ET FRAIS LOCATIFS

Les revenus et frais locatifs sont reconnus linéairement sur la durée du bail.

(2) SUBVENTIONS PUBLIQUES

Une subvention liée au résultat est reconnue initialement en tant que produit à reporter dans l'état consolidé de la situation financière dans le cas où il existe une forte présomption que celle-ci sera reçue et que la société se conformera aux conditions y étant attachées. Ces subventions sont systématiquement reconnues dans le compte de résultats comme étant des autres produits issus des activités opérationnelles sur la même période pendant laquelle ces dépenses sont couvertes par la subvention.

Les subventions en capital qui indemnisent la société pour le coût d'un actif sont systématiquement comptabilisées en déduction du coût de ces immobilisations. Elles sont reconnues à leur valeur attendue à la date de comptabilisation initiale dans l'état consolidé de la situation financière et en déduction de la charge d'amortissement de l'actif sous-jacent sur la durée de vie utile de celui-ci dans le compte de résultat.

(W) 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.

(X) 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.

(Y) ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE ET ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Les immobilisations et les groupes d'actifs qui sont aliénés sont classés comme détenus en vue de la vente si leur valeur comptable sera réalisée dans le cadre d'une cession et non par leur utilisation continue. Cette condition n'est considérée comme remplie que si la cession de ces actifs, par vente ou autre, est hautement probable et que l'actif ou le groupe d'actifs cédé est immédiatement disponible à la vente dans son état actuel. La direction doit s'être engagée à conclure la vente dans l'année suivant la date de classification.

Les actifs détenus en vue la vente sont évalués au plus bas entre la valeur comptable et la juste valeur diminuée des coûts de vente. Ils sont présentés séparément avec leur passifs associés dans l'état consolidé de la situation financière. Le résultat et les flux de trésorerie des activités abandonnées sont respectivement présentés séparément dans le compte de résultat consolidé et le tableau des flux de trésorerie consolidé. Les actifs non-courants classés comme détenus en vue de la vente ne sont plus amortis ou dépréciés.

Au 31 décembre 2021, il s'agissait des activités de DEME. Le 2 décembre 2021, le conseil d'administration avait annoncé son intention de scinder le groupe en deux sociétés cotées distinctes : CFE et DEME Group. L'objectif de cette scission était de créer deux acteurs de premier plan dans leurs secteurs d'activité respectif. La scission partielle a eu lieu le 29 juin 2022. Le 30 juin 2022, DEME Group démarra sa cotation sur Euronext Brussels en tant qu'entité distincte.

(Z) 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.

Les activités abandonnées sont exclusivement composées des activités du groupe DEME.



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 Rent-A-Port, Green Offshore et certaines filiales de BPI.

L'évolution du périmètre de consolidation du groupe CFE entre 2022 et 2021 se résume comme suit :

Nombre d'entités	2022	2021
Intégration globale	68	80
Mise en équivalence	90	93
Total	158	173

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.



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 l'éclairage public.

Construction & Rénovation

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

Investissements & Holding

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

- des participations dans Rent-A-Port, Green-Offshore et dans deux contrats de type Design Build Finance and Maintenance en Belgique ;
- les activités de construction non transférées qui ne concernent qu'un nombre limité de projets qui ont tous été réceptionnés.



ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations inter segments	Total consolidé
Chiffre d'affaires (CA)	85.392	338.822	798.661	5.369	(61.023)	1.167.221
EBITDA	15.269	19.883	25.826	1.868	284	63.130
% CA	17,88%	5,87%	3,23%			5,41%
Amortissements et dépréciations	(1.034)	(8.554)	(10.533)	(749)	0	(20.870)
Résultat opérationnel sur l'activité	14.235	11.329	15.293	1.119	284	42.260
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3.322	4	(322)	5.750	0	8.754
Résultat opérationnel (EBIT)	17.557	11.333	14.971	6.869	284	51.014
% CA	20,56%	3,34%	1,87%			4,37%
Résultat financier	(1.659)	(813)	(2.209)	1.027	0	(3.654)
Impôts sur le résultat	(1.539)	(3.605)	(3.778)	(34)	(6)	(8.962)
Résultat des activités poursuivies - part du groupe	14.395	6.915	8.984	7.862	278	38.434
% CA	16,86%	2,04%	1,12%			3,29%
Résultat des activités abandonnées - part du groupe						190.973
Résultat - part du groupe	14.395	6.915	8.984	7.862	278	229.407
% CA	16,86%	2,04%	1,12%			

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)	106.300	321.380	723.682	9.789	(35.805)	1.125.346
EBITDA	25.573	27.632	18.673	(3.658)	318	68.538
% CA	24,06%	8,60%	2,58%			6,09%
Amortissements et dépréciations	(878)	(8.917)	(9.412)	(1.010)	0	(20.217)
Résultat opérationnel sur l'activité	24.695	18.715	9.261	(4.668)	318	48.321
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5.399	110	(5)	4.151	0	9.655
Résultat opérationnel (EBIT)	30.094	18.825	9.256	(517)	318	57.976
% CA	28,31%	5,86%	1,28%			5,15%
Résultat financier	(4.134)	(488)	(2.406)	989	0	(6.039)
Impôts sur le résultat	(2.990)	(5.307)	(4.008)	(31)	(95)	(12.431)
Résultat des activités poursuivies - part du groupe	22.970	13.030	2.842	441	223	39.506
% CA	21,61%	4,05%	0,39%			3,51%
Résultat des activités abandonnées - part du groupe						110.502
Résultat - part du groupe	22.970	13.030	2.842	441	223	150.008
% CA	21,61%	4,05%	0,39%			

Conformément aux prescrits de l'IFRS 5.34, DEME a été présentée comme une activité abandonnée et sa contribution aux résultats consolidés du groupe CFE a été présentée sur une ligne distincte (« Résultat des activités abandonnées - part du groupe »). Nous référons à la note 5 du présent rapport.

Au cours de l'exercice 2022, aucun projet de promotion immobilière n'a fait l'objet d'une reconnaissance de revenu à l'achèvement (2021 : 20.450 milliers d'euros).



DÉCOMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Décomposition par zone géographique

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Belgique	828.635	803.152
Pologne	134.889	156.295
Luxembourg	174.403	137.735
Autres	29.294	28.164
Total consolidé	1.167.221	1.125.346

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 2022 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)	2022	2021
Promotion immobilière	85.392	106.300
VMA	225.819	196.375
MOBIX	113.606	125.005
Eliminations intra segment	(603)	0
Multitechnique	338.822	321.380
Construction & Rénovation	798.661	723.682
Investissements & Holding et éliminations inter segments	(55.654)	(26.016)
Total consolidé	1.167.221	1.125.346

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 et la vente par le segment promotion immobilière, le chiffre d'affaires interne se trouve stocké en cours de construction et déstocké au moment de la vente.

CARNET DE COMMANDES

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021	Variation
Promotion immobilière	74.262	43.510	+70,7%
VMA	244.881	236.359	+3,6%
MOBIX	124.015	164.620	-24,7%
Multitechnique	368.896	400.979	-8,0%
Construction & Rénovation	1.264.085	1.166.070	+8,4%
Investissements & Holding	7.888	10.060	-21,6%
Total consolidé	1.715.131	1.620.619	+5,8%



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Éliminations inter segments	Total Consolidé	
ACTIFS							
Goodwill	0	22.812	911	0	0	23.723	
Immobilisations corporelles	2.171	43.455	30.700	1.383	0	77.709	
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	31.558	(31.558)	0	
Autres actifs financiers non courants	101.653	0	161	36.480	0	138.294	
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	38.018	154	3.697	68.996	0	110.865	
Autres postes de l'actif non courants	10.445	1.918	8.780	188.225	(187.817)	21.551	
Stocks	152.438	6.096	10.732	26	(825)	168.467	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.266	6.639	69.630	46.614	0	127.149	
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	1.748	38.763	152.994	28.610	(222.115)	0	
Autres postes de l'actif courants	23.394	137.317	231.990	15.333	(17.713)	390.321	
Total de l'actif	334.133	257.154	509.595	417.225	(460.028)	1.058.079	
PASSIFS							
Capitaux propres	118.749	89.243	73.543	131.414	(188.423)	224.526	
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	20.000	0	11.558	0	(31.558)	0	
Dettes financières non courantes	41.186	25.809	11.892	75.161	0	154.048	
Autres postes de passifs non courants	41.388	1.711	7.765	4.819	0	55.683	
Dettes financières courantes	11.167	4.942	5.357	528	0	21.994	
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	18.159	15.639	13.188	175.120	(222.106)	0	
Autres postes de passifs courants	83.484	119.810	386.292	30.183	(17.941)	601.828	
Total passifs	215.384	167.911	436.052	285.811	(271.605)	833.553	
Total des capitaux propres et passifs	334.133	257.154	509.595	417.225	(460.028)	1.058.079	
Exercice clôturé au 31 décembre 2021 (milliers d'euros)							
	DEME	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Éliminations inter segments	Total consolidé
ACTIFS							
Goodwill	0	0	22.852	911	0	0	23.763
Immobilisations corporelles	0	1.121	42.922	36.368	1.872	0	82.283
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	0	26.049	(26.049)	0
Autres actifs financiers non courants	0	68.350	0	9	10.954	0	79.313
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	0	48.259	149	88	54.922	0	103.418
Autres postes de l'actif non courants	0	9.873	2.207	9.406	1.234.516	(1.231.941)	24.061
Stocks	0	141.222	6.158	10.736	3.090	(825)	160.381
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	6.326	4.984	57.898	74.379	0	143.587
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	0	49.675	49.584	104.936	26.561	(230.756)	0
Autres postes de l'actif courants	0	25.199	121.654	229.236	24.369	(14.666)	385.792
Actifs détenus en vue de la vente	4.297.401	0	0	0	0	0	4.297.401
Total de l'actif	4.297.401	350.025	250.510	449.588	1.456.712	(1.504.237)	5.299.999
PASSIFS							
Capitaux propres	1.822.195	104.362	91.742	70.834	1.103.200	(1.236.307)	1.956.026
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	20.000	0	6.049	0	(26.049)	0
Dettes financières non courantes	0	43.954	26.375	6.731	539	0	77.599
Autres postes de passifs non courants	0	36.426	2.234	9.211	16.720	0	64.591
Emprunts obligataires courants	0	29.899	0	0	0	0	29.899
Dettes financières courantes	0	29.350	4.613	4.628	110.493	0	149.084
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	0	18.845	8.100	17.440	186.369	(230.754)	0
Autres postes de passifs courants	0	67.189	117.446	334.695	39.391	(11.127)	547.594
Passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente	2.475.206	0	0	0	0	0	2.475.206
Total passifs	2.475.206	245.663	158.768	378.754	353.512	(267.930)	3.343.973
Total des capitaux propres et passifs	4.297.401	350.025	250.510	449.588	1.456.712	(1.504.237)	5.299.999



TABLEAU RÉSUMÉ CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total Consolidé
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement	24.735	18.821	25.495	3.384	72.435
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	9.587	1.192	65.984	(6.869)	69.894
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(983)	(5.138)	(1.289)	(15.715)	(23.125)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	(10.559)	5.664	(52.492)	(5.183)	(62.570)
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie	(1.955)	1.718	12.203	(27.767)	(15.801)

Exercice clôturé au 31 décembre 2021 (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	34.117	27.105	20.226	(4.092)	77.356
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	28.243	17.109	(26.272)	15.010	34.090
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(692)	(9.632)	(3.075)	(4.411)	(17.810)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	(26.879)	(7.883)	19.267	5.241	(10.254)
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie	672	(406)	(10.080)	15.840	6.026

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 2022 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Amortissements	(1.034)	(8.554)	(10.532)	(750)	(20.870)
Investissements	2.705	8.585	16.304	397	27.991

Exercice clôturé au 31 décembre 2021 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Amortissements	(878)	(8.917)	(9.412)	(1.010)	(20.217)
Investissements	1.190	11.515	8.121	229	21.055

Les investissements incluent les acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles. Les acquisitions par voie de regroupement d'entreprises ne sont pas incluses dans ces montants.

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 dans les segments promotion immobilière, multitechnique et construction & rénovation se situent principalement en Belgique.



5. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES

ACQUISITIONS ET CESSIONS POUR LA PÉRIODE SE TERMINANT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Dans le courant du premier trimestre 2022, le groupe Rent-A-Port NV, détenu à 50% par CFE SA et intégré selon la méthode de la mise en équivalence, a acquis 32,59% des participations ne donnant pas le contrôle d'Infra Asia Investment Hong Kong Ltd, augmentant sa participation à 94,00%. Sur base des normes IFRS, le rachat de participations ne donnant pas le contrôle ne peut donner lieu à une allocation de goodwill. L'excédent versé par rapport à l'actif net acquis est donc directement déduit des capitaux propres. Cette transaction a un impact négatif de 3,2 millions d'euros sur les capitaux propres du groupe CFE tels que présenté dans l'état consolidé de la variation des capitaux propres (sur la ligne « modification de périmètre et autres mouvements »).

Le 22 décembre 2022, la société Van Laere NV, filiale à 100% du groupe CFE et consolidée par intégration globale, a cédé 65% de ses titres détenus dans Hofkouter NV, elle-même filiale à 100% du groupe CFE et consolidée par intégration globale, à Ackermans & Van Haaren NV au prix de 8.203 milliers d'euros. L'actif net cédé s'élevait à 7.409 milliers d'euros (à 65%). La plus-value consolidée (795 milliers d'euros) a été enregistrée en produits des activités annexes. Nous référons à la note 6 « Produits des activités annexes et autres charges d'exploitation ».

Cette opération a eu pour conséquence le changement de méthode de consolidation d'Hofkouter NV ; d'intégration globale à mise en équivalence. Nous référons à la note 15 « Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ».

L'impact principal de ce changement de méthode est la décomptabilisation des immobilisations corporelles de la société. Nous référons à la note 14 « Immobilisations corporelles ».

Au niveau des segments multitechnique, construction & rénovation et investissements & holding, outre la transaction relative à Hofkouter NV, aucune autre opération d'acquisition ou de cession au sens de la norme IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* et ayant une incidence significative sur les états financiers du groupe CFE n'a été réalisée en 2022.

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.

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE ET PASSIFS ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Le 2 décembre 2021, le conseil d'administration avait annoncé son intention de scinder le groupe en deux sociétés cotées distinctes : CFE et DEME Group. L'objectif de cette scission était de créer deux acteurs de premier plan dans leurs secteurs d'activité respectifs. Cette annonce a eu pour conséquence que les activités de DEME qui allaient être transférées à DEME Group en 2022 devaient être comptabilisées en tant que « activités abandonnées » au 31 décembre 2021 conformément aux prescrits de l'IFRS 5. Cela signifie concrètement que les actifs et passifs associés aux activités de DEME avaient été présentés sur une seule ligne à l'actif et au passif de la situation financière du 31 décembre 2021 en tant qu'actifs et passifs détenus en vue de la vente en 2022.

La scission partielle a eu lieu le 29 juin 2022. Le 30 juin 2022, DEME Group démarra sa cotation sur Euronext Brussels en tant qu'entité distincte.

Suite à la scission, CFE a décomptabilisé tous les actifs et passifs de DEME, y compris les retraitements consécutifs à la comptabilisation des actifs et passifs identifiables de DEME à leur juste valeur. Il a été établi que la scission n'entraîne pas dans le champ d'application de l'IFRIC 17 « Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires » étant donné que l'actionnaire de contrôle ne change pas après la transaction (l'actif non monétaire étant en définitive contrôlé par la même partie avant et après la distribution). CFE a choisi de ne pas comptabiliser la distribution à la juste valeur, mais de comptabiliser les distributions intra-groupe non monétaires (c'est-à-dire la scission) en décomptabilisant les actifs et passifs de DEME à leur valeur comptable en contrepartie des capitaux propres.

Actifs classés comme détenus en vue de la vente

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Solde au terme de l'exercice précédent	4.297.401	0
Reclassés en actifs détenus en vue de la vente pendant l'exercice	683.171	4.297.401
Cessions	(4.980.572)	0
Solde au terme de l'exercice	0	4.297.401



Passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Solde au terme de l'exercice précédent	2.475.206	0
Reclassés en passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente pendant l'exercice	469.572	2.475.206
Cessions	(2.944.778)	0
Solde au terme de l'exercice	0	2.475.206

Situation financière consolidée des activités abandonnées

Les actifs et les passifs associés aux activités de DEME présentés comme détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021 et scindés le 29 juin 2022 sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

(milliers d'euros)	Juin 2022	Décembre 2021
ACTIFS		
Goodwill	153.793	153.793
Immobilisations corporelles	2.594.181	2.363.428
Autres actifs financiers non courants	26.518	33.450
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	170.409	141.527
Autres postes de l'actif non courants	269.741	249.842
Stocks	17.765	12.168
Trésorerie et équivalents de trésorerie	675.245	528.632
Autres postes de l'actif courants	1.072.920	782.105
Actifs détenus en vue de la vente	0	32.456
Total de l'actif	4.980.572	4.297.401
PASSIFS		
Capitaux propres	2.035.794	1.822.195
Dettes financières non courantes	868.868	577.970
Autres postes de passifs non courants	235.076	194.024
Dettes financières courantes	380.029	343.340
Autres postes de passifs courants	1.460.805	1.359.872
Total passifs	2.944.778	2.475.206
Total des capitaux propres et passifs	4.980.572	4.297.401
Éléments comptabilisés dans le résultat global cumulé :		
Réserves valorisées à la juste valeur	(3.663)	(89.816)
Impôts différés sur les réserves	1.112	22.661
Ecarts de change résultant de la conversion	(11.743)	(8.881)
Total des éléments comptabilisés dans le résultat global cumulé	(14.294)	(76.036)



Compte de résultats consolidé des activités abandonnées

Conformément aux prescrits de la norme IFRS 5.25, les résultats des activités abandonnées jusqu'à la date de scission partielle ont été comptabilisés sur une ligne distincte dans le compte de résultats consolidé : 'Résultat des activités abandonnées'. Par ailleurs, à partir du moment où les activités de DEME ont été présentées comme activités abandonnées, les immobilisations incorporelles et corporelles ne doivent plus être amorties. En conséquence, la contribution de DEME au résultat net de CFE exclut les charges d'amortissements relatives au premier semestre 2022.

Le tableau ci-dessous présente la réconciliation entre le résultat (part du groupe) réalisé par les activités de DEME Group (39,5 millions d'euros à fin juin 2022 contre 114,6 millions d'euros au 31 décembre 2021) et le résultat des activités abandonnées (part du groupe) dans les états financiers de CFE.

(milliers d'euros)	Jun 2022	Décembre 2021
Résultat de DEME - part du groupe	39.470	114.581
Retraitements (*)	(2.039)	(4.079)
Résultat de DEME (inclus retraitements) - part du groupe	37.431	110.502
Annulation des amortissements sur immobilisations (in)corporelles	153.542	0
Résultat des activités abandonnées - part du groupe	190.973	110.502

(*) Retraitements consécutifs à la comptabilisation des actifs et passifs identifiables de DEME à leur juste valeur suite à l'acquisition de 50% complémentaires des titres DEME au 24 décembre 2013.

Le tableau suivant résume les résultats des activités abandonnées dans les états financiers de CFE avant l'annulation des amortissements sur immobilisations (in)corporelles.

(milliers d'euros)	Jun 2022	Décembre 2021
Chiffre d'affaires	1.291.688	2.510.607
Charges opérationnelles (hors amortissements et dépréciations)	(1.100.383)	(2.041.299)
EBITDA	191.305	469.308
Amortissements et dépréciations	(153.542)	(330.616)
Résultat opérationnel sur l'activité	37.763	138.692
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6.782	9.818
Résultat opérationnel (EBIT)	44.545	148.510
Résultat financier	4.329	(5.412)
Résultat avant impôts	48.874	143.098
Impôts sur le résultat	(9.146)	(29.839)
Résultat - part du groupe	37.431	110.502

Flux de trésorerie des activités abandonnées

La contribution du groupe DEME aux flux de trésorerie du groupe CFE au cours de l'exercice 2022 se limite à l'encaissement à fin mars 2022 d'un dividende de 40,8 millions d'euros.

Les flux de trésorerie attribuables aux activités opérationnelles, d'investissement et de financement relatifs aux activités de DEME sont résumés comme suit :

(milliers d'euros)	Jun 2022	Décembre 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	528.632	621.937
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	73.663	422.447
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(206.912)	(266.412)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	277.144	(250.827)
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie	143.895	(94.792)
Effets des variations de taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie	2.718	1.487
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	675.245	528.632



6. PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES ET AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Les produits des activités annexes qui s'élèvent à 54.572 milliers d'euros (2021 : 50.749 milliers d'euros) sont essentiellement relatifs :

- à des refacturations diverses et autres indemnisations pour 38.725 milliers d'euros (2021 : 49.392 milliers d'euros) ;
- aux plus-values de cession sur participations pour 13.668 milliers d'euros dont 9.336 milliers d'euros relatifs à la cession de la totalité des titres détenus dans Wooden SA, 795 milliers d'euros relatifs à la cession de 65% des titres détenus dans Hofkouter NV et 3.537 milliers d'euros relatifs à la participation dans CFE Nederland qui avait été cédée à DEME en 2015 et neutralisée étant donné qu'il s'agissait d'une transaction intra-groupe. Suite à la scission partielle et la sortie de DEME du périmètre de consolidation, celle-ci a pu être reconnue.
- à des plus-values sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles pour 2.179 milliers d'euros (2021 : 1.357 milliers d'euros).

Les autres charges opérationnelles se composent des éléments suivants :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Services et biens divers	(145.502)	(107.892)
Dépréciation d'actifs		
- Stocks	(185)	(1.072)
- Créances commerciales et autres créances d'exploitation	(1.314)	(5.331)
Dotations nettes aux provisions (hors provisions pour engagements de retraite)	(1.686)	4.149
Autres charges opérationnelles	(1.871)	(1.210)
Total consolidé	(150.558)	(111.356)

Les services et biens divers et autres charges opérationnelles incluent principalement les frais généraux, taxes diverses, commissions sur vente et honoraires divers. L'augmentation s'explique principalement par l'inflation élevée qui a affecté l'exercice 2022. Nous référons aux commentaires relatifs à l'environnement macroéconomique dans la note 2 « Principes comptables significatifs ».

7. RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Rémunérations	(139.300)	(140.925)
Cotisations obligatoires à la sécurité sociale	(42.925)	(41.308)
Autres frais salariaux	(15.145)	(16.214)
Coûts des services rendus liés aux plans de pension de type prestations définies	(4.006)	(4.218)
Total consolidé	(201.376)	(202.665)

Le nombre d'équivalents temps plein (effectif moyen total) pour 2022 s'élève à 3.003 (2021 : 3.043), ce qui représente 3.137 personnes au 1er janvier 2022 (2021 : 3.250) et 3.074 au 31 décembre 2022 (2021 : 3.137).

L'impact de la légère diminution du nombre de collaborateurs sur les rémunérations et charges sociales a été compensée par la revalorisation des salaires pour tenir compte de l'inflation.



8. RÉSULTAT FINANCIER

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Charges associées aux activités de financement	73	(3.448)
Prêts et créances – Produits	6.154	3.317
Passifs évalués au coût amorti – Charges d'intérêts	(6.081)	(6.765)
Autres charges et produits financiers	(3.727)	(2.591)
Gains (pertes) de change réalisé(e)s / non réalisé(e)s	(1.764)	(549)
Charges financières relatives au régime à prestations définies	136	(38)
Réduction de valeurs sur actifs financiers	0	(14)
Autres	(2.099)	(1.990)
Résultat financier	(3.654)	(6.039)

L'évolution des gains (pertes) de change réalisés / non réalisés et autres au 31 décembre 2022 s'explique principalement par la dévaluation du zloty par rapport à l'euro.

CFE a augmenté sensiblement ses prêts actionnaires vis-à-vis de ses filiales détenues en co-contrôle (en particulier, 19 millions d'euros complémentaires versés à Rent-A-Port). Ces prêts génèrent des produits financiers additionnels importants.

9. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2022, la part des participations ne donnant pas le contrôle dans le résultat de l'exercice s'élève à 36 milliers d'euros (2021 : 0 millier d'euros) et est issue du segment promotion immobilière.

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	2022	2021
Résultat des activités poursuivies - part du groupe (en milliers d'euros)	38.434	39.506
Résultat des activités abandonnées - part du groupe (en milliers d'euros)	190.973	110.502
Résultat net - part du groupe (en milliers d'euros)	229.407	150.008
Résultat global - part du groupe (en milliers d'euros)	308.883	174.536
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	25.068.231	25.314.482
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 des activités poursuivies (en euros)	1,53	1,56
Résultat net part du groupe par action des activités abandonnées (en euros)	7,62	4,37
Résultat net part du groupe par action (en euros)	9,15	5,93
Résultat global part du groupe par action (en euros)	12,32	6,89

Au 31 décembre 2022, 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)	2022	2021
Impôts courants		
Charges d'impôts exercice en cours	7.336	11.248
Compléments/(reprises) de provision des exercices précédents	335	107
Total charges d'impôts courants	7.671	11.355
Impôts différés		
Utilisation et reprise d'impôts différés relatifs aux pertes des exercices précédents	(11)	1.867
Création et reprise des différences temporelles	1.302	(791)
Total charges/(produits) d'impôts différés	1.291	1.076
Impôts sur le résultat de l'exercice	8.962	12.431
Produits/charges d'impôts comptabilisés en autres éléments du résultat global	(13.959)	(2.902)
Total de la charge d'impôts reprise au résultat global	(4.997)	9.529

RÉCONCILIATION DU TAUX DE TAXATION EFFECTIF

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Résultat avant impôts	47.360	51.937
dont part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	8.754	9.655
Résultat avant impôts, hors résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	38.606	42.282
Impôts sur le résultat calculés au taux de 25%	9.652	10.571
Impact fiscal des dépenses non déductibles	2.682	4.027
Impact fiscal des revenus non imposables	(3.687)	(3.061)
Crédit d'impôts et incidence des intérêts notionnels	0	(157)
Effet de taux d'impôt différents de filiales opérant dans d'autres juridictions	(362)	(586)
Impact fiscal de l'utilisation de pertes non reconnues précédemment	(2.265)	(3.048)
Impact fiscal d'ajustements d'impôts courants et différés relatifs aux années antérieures	335	1.134
Impact fiscal des actifs d'impôts différés sur pertes de l'exercice non reconnus	2.607	3.551
Charge fiscale	8.962	12.431
Taux d'impôt effectif de l'exercice	23,21%	29,40%

La charge d'impôts s'élève à 8.962 milliers d'euros au 31 décembre 2022, contre 12.431 milliers d'euros fin 2021. Le taux effectif d'impôt est de 23,21% contre 29,40% en 2021.



ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	ACTIFS		PASSIFS	
	2022	2021	2022	2021
Immobilisations (in)corporelles	0	0	(963)	(1.058)
Avantages au personnel	1.746	2.243	0	0
Provisions	2.188	1.796	0	0
Juste valeur des produits dérivés	0	0	0	0
Besoin en fonds de roulement	4.429	4.420	(3.304)	(1.352)
Autres éléments	113	137	(98)	(98)
Pertes fiscales	40.298	66.481	0	0
Impôts différés bruts actifs/(passifs)	48.774	75.079	(4.365)	(2.508)
Actifs d'impôts différés non reconnus	(39.963)	(66.441)	0	0
Compensation fiscale	(1.688)	(379)	1.688	379
Impôts différés actifs/(passifs) comptabilisés	7.123	8.259	(2.677)	(2.129)

Les pertes fiscales reportées et autres différences temporelles pour lesquelles aucun impôt différé actif n'est reconnu s'élèvent à 159.852 milliers d'euros. Les pertes fiscales étant majoritairement reconnues par des sociétés belges, celles-ci n'ont pas de date d'expiration. La diminution des pertes fiscales reportées pour lesquelles aucun impôt différé n'est reconnu est principalement imputable à la scission entre DEME et CFE ayant pour conséquence le transfert d'une grande partie des pertes fiscales reportées de CFE SA à DEME Group.

Le poste « compensation fiscale » reflète la compensation effectuée entre impôts différés actifs et passifs par entité.

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)	2022	2021
Impôts différés sur la partie effective des changements de la juste valeur dans le cash-flow hedge	(13.658)	(3.000)
Impôts différés sur la réévaluation du passif au titre de prestations définies	(301)	98
Total	(13.959)	(2.902)

Les impôts différés comptabilisés en autres éléments du résultat global s'élèvent à (13.959) milliers d'euros. Ceux-ci sont principalement relatifs aux variations dues à l'évolution des valeurs de marchés des instruments de couverture de taux dans les sociétés concessionnaires des parcs éoliens offshore Rentel et SeaMade.



12. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AUTRES QUE GOODWILL

Exercice clôturé au 31 décembre 2022 (milliers d'euros)	Licences	Coûts de développement	Total
Coûts d'acquisition			
Solde au terme de l'exercice précédent	6.575	468	7.043
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(16)	0	(16)
Acquisitions	1.340	0	1.340
Cessions	(351)	0	(351)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	(91)	(53)	(144)
Solde au terme de l'exercice	7.457	415	7.872
Amortissements et dépréciations			
Solde au terme de l'exercice précédent	(4.669)	(431)	(5.100)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	12	0	12
Amortissements	(869)	0	(869)
Cessions	351	0	351
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	65	16	81
Solde au terme de l'exercice	(5.110)	(415)	(5.525)
Valeur nette comptable			
Au 1er janvier 2022	1.906	37	1.943
Au 31 décembre 2022	2.347	0	2.347

Les acquisitions de la période s'élevaient à 1.340 milliers d'euros (2021 : 2.881 milliers d'euros dont 973 milliers d'euros pour les activités poursuivies et 1.908 milliers d'euros pour les activités abandonnées) et concernent principalement les investissements en licences de logiciels.

Les amortissements sur les immobilisations incorporelles s'élevaient à (869) milliers d'euros au 31 décembre 2022 (2021 : (4.291) milliers d'euros dont (879) milliers d'euros pour les activités poursuivies et (3.412) milliers d'euros pour les activités abandonnées).

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 2021 (milliers d'euros)	Concessions, brevets et licences	Coûts de développement	Total
Coûts d'acquisition			
Solde au terme de l'exercice précédent	152.276	4.454	156.730
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(6)	0	(6)
Effets de périmètre	54	0	54
Acquisitions	2.858	23	2.881
Cessions	(1.772)	(2)	(1.774)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	(146.835)	(4.007)	(150.842)
Solde au terme de l'exercice	6.575	468	7.043
Amortissements et dépréciations			
Solde au terme de l'exercice précédent	(41.059)	(4.412)	(45.471)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	4	0	4
Amortissements	(4.263)	(28)	(4.291)
Effets de périmètre	0	0	0
Cessions	1.772	2	1.774
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	38.877	4.007	42.884
Solde au terme de l'exercice	(4.669)	(431)	(5.100)
Valeur nette comptable			
Au 1er janvier 2021	111.217	42	111.259
Au 31 décembre 2021	1.906	37	1.943

(*) Les transferts d'une rubrique d'actif à une autre sont principalement liés à la présentation séparée au bilan des immobilisations incorporelles détenues en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Par conséquent, les transferts de 2021 comprennent les immobilisations incorporelles de DEME classées comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021 pour une valeur nette comptable de 110.040 milliers d'euros. Nous référons à la note 5 du présent rapport.



13. GOODWILL

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Coûts d'acquisition		
Solde au terme de l'exercice précédent	29.785	401.731
Effets de périmètre	0	2.221
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	0	(374.149)
Autres variations	(40)	(18)
Solde au terme de l'exercice	29.745	29.785
Dépréciations		
Solde au terme de l'exercice précédent	(6.022)	(229.604)
Dépréciations de l'exercice	0	(311)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	0	223.893
Effets de périmètre	0	0
Solde au terme de l'exercice	(6.022)	(6.022)
Valeur nette comptable au 31 décembre	23.723	23.763

(*) Les transferts d'une rubrique d'actif à une autre sont uniquement liés à la présentation séparée au bilan des goodwill détenus en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Par conséquent, les transferts de 2021 représentent les goodwill reconnus chez DEME classés comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021. Nous référons à la note 5 du présent rapport.

En 2021, les effets de périmètre étaient exclusivement relatifs à l'acquisition de 100% des titres des sociétés Rolling Robotics Sp. z o.o., Rolling Robotics Sp. komandytowa, Power Automation Sp. z o.o. et Power Automation Sp.komandytowa qui ont toutes été fusionnées par absorption avec VMA Polska Sp. z o.o. au cours de l'exercice 2022.

Conformément à la norme IAS 36 – Dépréciations d'actifs, ces écarts d'acquisition ont fait l'objet de tests de dépréciation au 31 décembre 2022.

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
	2022	2021	Taux de croissance (valeur terminale)	Taux d'actualisation	Taux de sensibilité		
Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021					
VMA	14.784	14.824	0,50%	9,40%	5%	18.673	0
MOBIX	8.028	8.028	0,50%	9,40%	5%	10.161	0
BPC Group	911	911	0,50%	9,40%	5%	911	0
Total	23.723	23.763				29.745	0

Les flux de trésorerie utilisés dans les tests de dépréciation découlent des budgets 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 9,4% (contre 8,5% au 31 décembre 2021) et correspond au coût moyen pondéré du capital à long terme applicable au groupe CFE. Au 31 décembre 2022, celui-ci intègre l'augmentation des taux d'intérêts sans risque dans la zone euro.

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 2022 (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	71.832	105.211	60.246	1.076	238.365
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(14)	(23)	(41)	1	(77)
Effets de périmètre	(11.090)	0	0	(158)	(11.248)
Acquisitions	5.782	7.654	8.530	4.685	26.651
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	(1.576)	(1.424)	361	(7)	(2.646)
Cessions	(217)	(4.120)	(10.008)	0	(14.345)
Solde au terme de l'exercice	64.717	107.298	59.088	5.597	236.700
Amortissements et dépréciations					
Solde au terme de l'exercice précédent	(24.656)	(89.409)	(42.017)	0	(156.082)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	5	20	33	0	58
Effets de périmètre	1.016	0	0	0	1.016
Amortissements	(4.317)	(6.831)	(8.853)	0	(20.001)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	1.367	1.388	226	0	2.981
Cessions	163	3.685	9.189	0	13.037
Solde au terme de l'exercice	(26.422)	(91.147)	(41.422)	0	(158.991)
Valeur nette comptable					
Au 1er janvier 2022	47.176	15.802	18.229	1.076	82.283
Au 31 décembre 2022	38.295	16.151	17.666	5.597	77.709

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 2022, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élèvent à 26.651 milliers d'euros dont la plus importante concerne le nouveau siège social de Van Laere NV qui est en cours de construction (livraison prévue en mars 2023). Au 31 décembre 2021, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élevaient à 341.521 milliers d'euros dont 20.082 milliers d'euros pour les activités poursuivies et 321.439 milliers d'euros pour les activités abandonnées.

En 2022, les effets de périmètre concernent principalement la décomptabilisation des actifs immobilisés d'Hofkouter NV, société qui détient l'actuel siège social et ateliers de Van Laere NV. En effet, CFE a cédé 65% de sa participation avec pour conséquence le changement de méthode de consolidation de Hofkouter, d'intégration globale à mise en équivalence.

Les amortissements sur immobilisations corporelles s'élèvent à (20.001) milliers d'euros (2021: (346.230) milliers d'euros dont (19.338) milliers d'euros pour les activités poursuivies et (326.892) milliers d'euros pour les activités abandonnées).



Exercice clôturé au 31 décembre 2021 (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	244.206	4.163.313	109.589	506.270	5.023.378
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	1.128	5.605	42	0	6.775
Effets de périmètre	0	35	121	0	156
Acquisitions	41.375	149.807	23.018	127.321	341.521
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	(199.140)	(4.071.769)	(56.303)	(632.167)	(4.959.379)
Cessions	(15.737)	(141.780)	(16.221)	(348)	(174.086)
Solde au terme de l'exercice	71.832	105.211	60.246	1.076	238.365
Amortissements et dépréciations					
Solde au terme de l'exercice précédent	(88.153)	(2.350.014)	(70.159)	0	(2.508.326)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(465)	(4.249)	41	0	(4.673)
Effets de périmètre	0	0	(92)	0	(92)
Amortissements	(19.288)	(307.238)	(19.704)	0	(346.230)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	74.826	2.454.820	32.218	0	2.561.864
Cessions	8.424	117.272	15.679	0	141.375
Solde au terme de l'exercice	(24.656)	(89.409)	(42.017)	0	(156.082)
Valeur nette comptable					
Au 1er janvier 2021	156.053	1.813.299	39.430	506.270	2.515.052
Au 31 décembre 2021	47.176	15.802	18.229	1.076	82.283

(*) Les transferts d'une rubrique d'actif à une autre sont principalement liés à la présentation séparée au bilan des immobilisations corporelles détenues en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Par conséquent, les transferts de 2021 comprennent les immobilisations corporelles de DEME classées comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021 pour une valeur nette comptable de 2.363.428 milliers d'euros. Nous référons à la note 5 du présent rapport.

La valeur nette des immobilisations corporelles comptabilisées au titre du droit d'utilisation s'élève à 36.772 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 35.272 milliers d'euros au 31 décembre 2021. Ces actifs concernent principalement la flotte de véhicules du groupe, les sièges sociaux et les équipements de certaines filiales des segments multitechnique et construction & rénovation.

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 2022, 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 2022 (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	26.532	11.556	24.459	62.547
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(11)	0	(9)	(20)
Effets de périmètre	0	0	0	0
Acquisitions	3.757	4.074	5.875	13.706
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	(1.606)	12	477	(1.117)
Cessions	(209)	(936)	(4.678)	(5.823)
Solde au terme de l'exercice	28.463	14.706	26.124	69.293
Amortissements et dépréciations				
Solde au terme de l'exercice précédent	(9.012)	(6.666)	(11.597)	(27.275)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	5	0	3	8
Effets de périmètre	0	0	0	0
Amortissements	(3.268)	(2.653)	(5.975)	(11.896)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	1.349	(3)	(4)	1.342
Cessions	156	936	4.208	5.300
Solde au terme de l'exercice	(10.770)	(8.386)	(13.365)	(32.521)
Valeur nette comptable				
Au 1er janvier 2022	17.520	4.890	12.862	35.272
Au 31 décembre 2022	17.693	6.320	12.759	36.772
Exercice clôturé au 31 décembre 2021 (milliers d'euros)				
Coûts d'acquisition				
Solde au terme de l'exercice précédent	102.430	18.975	49.289	170.694
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	1.121	295	98	1.514
Effets de périmètre	0	0	0	0
Acquisitions	27.168	4.377	18.078	49.623
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	(91.314)	(9.279)	(36.936)	(137.529)
Cessions	(12.873)	(2.812)	(6.070)	(21.755)
Solde au terme de l'exercice	26.532	11.556	24.459	62.547
Amortissements et dépréciations				
Solde au terme de l'exercice précédent	(26.473)	(11.080)	(19.553)	(57.106)
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(456)	(115)	(48)	(619)
Effets de périmètre	0	0	0	0
Amortissements	(13.690)	(4.246)	(14.349)	(32.285)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	24.376	6.006	16.809	47.191
Cessions	7.231	2.769	5.544	15.544
Solde au terme de l'exercice	(9.012)	(6.666)	(11.597)	(27.275)
Valeur nette comptable				
Au 1er janvier 2021	75.957	7.895	29.736	113.588
Au 31 décembre 2021	17.520	4.890	12.862	35.272

(*) Les transferts d'une rubrique d'actif à une autre sont principalement liés à la présentation séparée au bilan des immobilisations corporelles détenues en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Par conséquent, les transferts de 2021 comprennent les immobilisations corporelles comptabilisées au titre de droit d'utilisation de DEME classées comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021.



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)	2022	2021
Solde au terme de l'exercice précédent	103.418	204.095
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre (*)	5.499	(139.401)
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	8.754	19.473
Augmentation/(Diminution) de capital	6	19.077
Dividendes	(13.641)	(18.416)
Modifications de périmètre	(8.759)	2.456
Autres variations	15.588	16.134
Solde au terme de l'exercice	110.865	103.418

(*) Au 31 décembre 2021, les transferts d'une rubrique d'actif à une autre étaient principalement liés à la présentation séparée au bilan des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence détenues en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Par conséquent, les transferts de 2021 comprennent les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence chez DEME classées comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021 pour une valeur de 141.527 milliers d'euros. Nous référons à la note 5 du présent rapport. Au 31 décembre 2022, ces transferts concernent uniquement les montants reclassés sur l'exercice en provisions pour participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives.

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 Rent-A-Port et Green Offshore reprises sous le segment investissements et holding, et dans les sociétés de projets détenus en co-contrôle du segment promotion immobilière. Au 31 décembre 2022, les contributions de Rent-A-Port et Green Offshore aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élèvent à 43.983 milliers d'euros et 20.389 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 8.754 milliers d'euros (contre 19.473 milliers d'euros en 2021 dont 9.655 milliers d'euros pour les activités poursuivies et 9.818 milliers d'euros pour les activités abandonnées) et est essentiellement issu des activités du segment promotion immobilière et des investissements dans des concessions portuaires au travers de Rent-A-Port (4.052 milliers d'euros au 31 décembre 2022 en quote-part CFE) ainsi que dans les sociétés concessionnaires des parcs éoliens offshore tels que Rentel et SeaMade au travers de Green Offshore (1.849 milliers d'euros au 31 décembre 2022 en quote-part CFE). Au 31 décembre 2022, les contributions de Rent-A-Port et Green Offshore au résultat global consolidé après impôts s'élèvent à 5.234 milliers d'euros et 13.610 milliers d'euros, respectivement.

Les dividendes distribués par les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'élèvent à 13.641 milliers d'euros et proviennent de Green Offshore et de certaines sociétés de projets du segment promotion immobilière.

Les modifications de périmètre sont principalement liées à la cession de la totalité des participations détenues dans Wooden SA et Grand Poste SA et l'impact de l'acquisition de participations ne donnant pas le contrôle d'Infra Asia Investment Hong Kong Ltd chez Rent-A-Port, partiellement compensé par le changement de méthode de consolidation appliquée sur Hofkouter NV qui est désormais comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

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.



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 34 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 pôles présentées ci-dessous sont issues à partir des comptes établis sur base des méthodes comptables IFRS des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, ou à défaut de leurs comptes statutaires. Les transactions inter-compagnies ne sont pas neutralisées. La réconciliation entre les capitaux propres statutaires et la contribution aux comptes consolidés est présentée subséquemment aux indicateurs financiers.

Décembre 2022 (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	118.645	51.634	13.507	3.377	61.968	29.837	194.120	84.848
Résultat - part du groupe	9.915	2.980	(1.005)	(357)	11.411	5.745	20.321	8.368
Bilan								
Actifs non courants	53.545	25.369	9.226	3.224	249.767	96.362	312.538	124.955
Actifs courants	478.374	212.096	12.011	3.241	177.644	83.540	668.029	298.877
Capitaux propres	45.215	18.395	11.183	3.852	138.132	72.510	194.530	94.757
Passifs non courants	151.778	70.745	0	0	188.490	69.779	340.268	140.524
Passifs courants	334.926	148.325	10.054	2.613	100.789	37.613	445.769	188.551
Endettement Financier Net	168.262	84.653	(7.087)	(1.876)	192.629	66.572	353.804	149.349

Les actifs non courants et courants des segments promotion immobilière, multitechnique et construction & rénovation sont essentiellement composés des sociétés Gravity SA : 77.026 milliers d'euros (à 100%), M1 SA : 33.097 milliers d'euros (à 100%), The Roots Office SàRL : 31.624 milliers d'euros (à 100%), BPI-Revive Matejki Sp. z o.o. : 29.007 milliers d'euros (à 100%), Erasmus Gardens SA : 25.308 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Land SA : 24.001 milliers d'euros (à 100%), Bavière Développement SA : 23.671 milliers d'euros (à 100%), MG Immo SRL : 23.034 milliers d'euros (à 100%), Arlon 53 SA : 21.347 milliers d'euros (à 100%), Goodways SA : 20.235 milliers d'euros (à 100%), Emely SàRL : 16.896 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Office SA : 15.306 milliers d'euros (à 100%), Key West SA : 14.665 milliers d'euros (à 100%), Bataves 1521 SA : 12.078 milliers d'euros (à 100%), Victor Estate SA : 10.968 milliers d'euros (à 100%) et Debrouckère Development SA : 10.523 milliers d'euros (à 100%).

Décembre 2022 (milliers d'euros)	Rent-A-Port		Green Offshore		Autres		Total Investissements & Holding	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat								
Chiffre d'affaires	58.027	29.014	0	0	3.941	823	61.968	29.837
Résultat - part du groupe	8.104	4.052	3.560	1.780	(253)	(87)	11.411	5.745
Bilan								
Actifs non courants	109.730	54.865	47.275	23.638	92.762	17.859	249.767	96.362
Actifs courants	150.835	75.418	2.836	1.418	23.973	6.704	177.644	83.540
Capitaux propres	99.998	49.999	45.604	22.802	(7.470)	(291)	138.132	72.510
Passifs non courants	104.858	52.429	4.128	2.064	79.504	15.286	188.490	69.779
Passifs courants	55.709	27.855	379	190	44.701	9.568	100.789	37.613
Endettement Financier Net	97.063	48.532	2.853	1.427	92.713	16.613	192.629	66.572

Concernant le segment investissements & holding, l'endettement financier net est principalement relatif aux sociétés de concession PPP Schulen à Eupen : 62.764 milliers d'euros (à 100%), Rent-A-Port NV : 97.063 milliers d'euros (à 100%) et Green Offshore NV : 2.853 milliers d'euros (à 100%).



Décembre 2021 (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	93.956	37.095	16.886	4.900	54.388	26.093	165.230	68.088
Résultat - part du groupe	21.301	7.265	365	145	9.009	4.269	30.675	11.679
Bilan								
Actifs non courants	116.862	51.282	69	17	237.229	89.248	354.160	140.547
Actifs courants	422.111	182.643	10.464	2.626	174.423	82.449	606.998	267.718
Capitaux propres	73.604	31.158	912	237	144.746	75.904	219.262	107.299
Passifs non courants	131.490	59.965	0	0	149.493	49.079	280.983	109.044
Passifs courants	333.879	142.802	9.621	2.406	117.413	46.714	460.913	191.922
Endettement Financier Net	137.145	65.250	(4.984)	(1.259)	153.006	44.189	285.167	108.180

Les actifs non courants et courants des segments promotion immobilière, multitechnique et construction & rénovation sont essentiellement composés des sociétés Gravity SA : 52.839 milliers d'euros (à 100%), Wooden SA : 44.641 milliers d'euros (à 100%), MI SA : 43.883 milliers d'euros (à 100%), The Roots Office SàRL : 31.624 milliers d'euros (à 100%), Erasmus Gardens SA : 31.441 milliers d'euros (à 100%), BPI-Revive Matejki Sp. z o.o. : 27.993 milliers d'euros (à 100%), Grand Poste SA : 24.239 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Land SA : 23.469 milliers d'euros (à 100%), Bavière Développement SA : 19.883 milliers d'euros (à 100%), Goodways SA : 19.681 milliers d'euros (à 100%), MG Immo SRL : 16.726 milliers d'euros (à 100%), Pré de la Perche Construction SA : 15.853 milliers d'euros (à 100%), Debrouckère Office SA : 15.387 milliers d'euros (à 100%), Key West SA : 13.161 milliers d'euros (à 100%), Arlon 53 SA : 12.924 milliers d'euros (à 100%) et Victor Estate SA : 10.973 milliers d'euros (à 100%).

Décembre 2021 (milliers d'euros)	Rent-A-Port		Green Offshore		Autres		Total Investissements & Holding	
	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P	100%	Q/P
Compte de résultat								
Chiffre d'affaires	50.527	25.264	0	0	3.861	829	54.388	26.093
Résultat - part du groupe	3.578	1.789	4.831	2.416	600	64	9.009	4.269
Bilan								
Actifs non courants	109.667	54.834	32.059	16.030	95.503	18.384	237.229	89.248
Actifs courants	145.416	72.708	6.552	3.276	22.455	6.465	174.423	82.449
Capitaux propres	125.746	62.873	26.621	13.311	(7.621)	(280)	144.746	75.904
Passifs non courants	54.540	27.270	11.538	5.770	83.415	16.040	149.493	49.079
Passifs courants	74.797	37.399	452	226	42.164	9.089	117.413	46.714
Endettement Financier Net	44.029	22.015	8.073	4.037	100.904	18.137	153.006	44.189

Concernant le segment investissements & holding, l'endettement financier net est relatif aux sociétés de concession PPP Schulen à Eupen : 70.619 milliers d'euros (à 100%), Rent-A-Port NV : 44.029 milliers d'euros (à 100%) et Green Offshore NV : 8.073 milliers d'euros (à 100%).

La réconciliation entre la quote-part du groupe CFE dans les capitaux propres statutaires de ces sociétés et la valeur comptable des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence se résume comme suit :

Décembre 2022 (milliers d'euros, en quote-part CFE)	Promotion immobilière	Multitechnique et Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total
Éléments de réconciliation	5.596	0	(3.557)	2.039
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives	14.027	0	42	14.069
Valeur comptable de la participation de CFE	38.018	3.852	68.995	110.865



Décembre 2021 (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	31.158	237	75.904	107.299
Éléments de réconciliation	8.531	0	(20.982)	(12.451)
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives	8.570	0	0	8.570
Valeur comptable de la participation de CFE	48.259	237	54.922	103.418

Les éléments de réconciliation présentés au niveau du segment promotion immobilière sont principalement relatifs à la reconnaissance du revenu en accord avec les règles comptables du groupe et aux éliminations intra-groupe.

16. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les autres actifs financiers non courants s'élevaient à 138.294 milliers d'euros au 31 décembre 2022, en hausse par rapport à décembre 2021 (79.313 milliers d'euros), et comprennent exclusivement les prêts octroyés à des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

En 2022, l'augmentation du solde de ces créances financières non courantes s'explique principalement par :

- l'octroi d'un prêt additionnel de 19.000 milliers d'euros à Rent-A-Port NV dans le cadre du règlement de la participation complémentaire de 32,6% dans Infra Asia Investment ;
- la reclassification à long terme de certains prêts vis-à-vis de Rent-A-Port pour un montant de 9.864 milliers d'euros ;
- l'octroi de prêts aux sociétés de projets du segment promotion immobilière qui concernent principalement Seco (11.092 milliers d'euros), Brouck'R (4.057 milliers d'euros), The Roots (3.508 milliers d'euros) et Emely (3.159 milliers d'euros) ; compensé par
- le remboursement partiel des prêts octroyés à Green Offshore NV pour un montant de (3.704) milliers d'euros.

En 2021, la diminution du solde de ces créances financières non courantes s'expliquait principalement par :

- les transferts d'une rubrique d'actif à une autre qui étaient principalement liés à la présentation séparée au bilan des autres actifs financiers non courants détenus en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*. Par conséquent, ceux-ci comprenaient les autres actifs financiers non courants de DEME classés comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2021 pour un montant de 33.450 milliers d'euros. Nous référons à la note 5 du présent rapport. Cette diminution était, par ailleurs, partiellement compensée par :
- les prêts accordés par BPI Real Estate Poland Sp. z o.o. pour le projet urbain Matejki à Poznan dont BPI avait cédé 50% de ses titres détenus en cours 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 ;
- les octrois et remboursements de prêts accordés aux sociétés de projets du segment promotion immobilière et aux sociétés de concessions des parcs éoliens chez DEME.

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Solde au terme de l'exercice précédent	79.313	89.196
Effets de périmètre	0	14.130
Augmentations	52.076	19.534
Diminutions	(5.238)	(9.572)
Transferts d'une rubrique d'actif à une autre	12.404	(33.957)
Réduction de valeur / reprises de réduction de valeur	0	(14)
Effets des variations de cours des monnaies étrangères	(261)	(4)
Solde au terme de l'exercice	138.294	79.313



17. CONTRATS DE CONSTRUCTION

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 reflète 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 (L) et (U) 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.

Les actifs associés aux contrats de construction reflètent l'excédent des coûts encourus et des profits et pertes comptabilisés par rapport aux facturations intermédiaires. Ils incluent d'une part la partie non encore facturée des contrats (compris sous le poste « Créances commerciales et autres créances d'exploitation » de l'état consolidé de la situation financière), et d'autre part, les produits acquis et charges à reporter relatifs aux chantiers en cours tels que repris sous le poste « Autres actifs courants d'exploitation ».

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 d'une part, la partie non encore facturée des coûts des contrats (compris sous le poste « Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation » de l'état consolidé de la situation financière), et d'autre part, les produits à reporter et charges à imputer relatifs aux chantiers en cours tels que repris sous le poste « Autres passifs courants d'exploitation » ainsi que les provisions pour pertes à terminaison incluses dans la rubrique Provisions (nous référons à la note 24 « Provisions autres qu'engagements de retraites et avantages du personnel non courants »).

Les avances sont les montants reçus par le Groupe avant que les travaux correspondants n'aient été effectués. Nous référons à la note 19 « Evolution des créances et dettes commerciales et autres créances et dettes d'exploitation ».

(en milliers d'euros)	31 Décembre 2021	Variations liées à l'activité	Autres variations	31 Décembre 2022
Avances et acomptes reçus	(6.080)	(1.131)	15	(7.195)
Contrats de construction - actifs	150.352	3.210	(259)	153.303
Contrats de construction - passifs	(218.028)	(39.489)	(264)	(257.781)
Contrats de construction - nets	(67.676)	(36.279)	(522)	(104.478)

(en milliers d'euros)	31 Décembre 2020	Variations liées à l'activité	Autres variations	31 Décembre 2021
Avances et acomptes reçus	(65.034)	(19.637)	78.590	(6.080)
Contrats de construction - actifs	357.048	100.747	(307.443)	150.352
Contrats de construction - passifs	(713.419)	(76.091)	571.482	(218.028)
Contrats de construction - nets	(356.371)	24.656	264.039	(67.676)

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 passifs associés aux contrats de construction au cours de l'exercice 2022 est principalement attribuable aux avances reçues dans les segments construction & rénovation et promotion immobilière.

En 2021, les autres variations étaient essentiellement liés au fait que les actifs et passifs de DEME ont été reclassés respectivement en « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente » en application des exigences de l'IFRS 5.

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 2022 s'élèvent à 961 millions d'euros (2021 : 1.143 millions d'euros), dont 471 millions d'euros devraient être exécutés en 2023 (au 31 décembre 2021 ; 398 millions d'euros devaient être exécutés en 2022).



18. STOCKS

Au 31 décembre 2022, les stocks, qui sont composés essentiellement des projets immobiliers développés par BPI et ses filiales consolidées suivant la méthode globale, s'élevaient à 168.467 milliers d'euros (2021 : 160.381 milliers d'euros) et se détaillent comme suit :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Matières premières et auxiliaires	9.859	9.600
Réductions de valeur sur stock de matières premières et auxiliaires	(33)	(29)
Produits finis et immeubles destinés à la vente	160.113	152.102
Réductions de valeur sur stocks de produits finis et immeubles destinés à la vente	(1.472)	(1.292)
Stocks	168.467	160.381

L'augmentation des produits finis et immeubles destinés à la vente (8.011 milliers d'euros) est principalement issue du segment promotion immobilière.

19. ÉVOLUTION DES CRÉANCES, DETTES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES ET DETTES D'EXPLOITATION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
<i>Créances commerciales</i>	219.365	208.496
<i>Moins : pertes de crédit attendues</i>	(19.895)	(19.044)
Créances commerciales nettes	199.470	189.452
Autres créances d'exploitation	85.138	91.804
Total consolidé	284.608	281.256
Autres actifs courants d'exploitation	100.714	85.555
Autres actifs courants non opérationnels	4.487	2.416
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	309.204	277.009
Autres passifs courants d'exploitation	180.546	141.723
Autres passifs courants non opérationnels	63.383	78.376
Total consolidé	553.133	497.108
Situation nette des créances et dettes commerciales et d'exploitation	(163.324)	(127.881)

Nous référons à la note 27 pour l'analyse du risque de crédit et de contrepartie. Les créances commerciales des entités prises en considération dans la note 17 « Contrats de construction » s'élève à 140.860 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Les autres actifs courants d'exploitation (100.714 milliers d'euros au 31 décembre 2022) comprennent les produits acquis et charges à reporter relatives aux projets de construction du groupe.

Les autres créances d'exploitation (85.138 milliers d'euros au 31 décembre 2022) comprennent principalement les factures à émettre, les créances sociales et fiscales, les avances de fonds aux sociétés momentanées et les autres créances d'exploitation. Les autres passifs courants non opérationnels (63.383 milliers d'euros) incluent principalement les dettes sociales et salariales.

20. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Dépôts en banque à court terme	15.035	13.596
Comptes courants bancaires et caisse	112.114	129.991
Trésorerie et équivalents de trésorerie	127.149	143.587

La trésorerie comprend 44,3 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 à l'origine inférieure à 3 mois. Ces placements font l'objet d'une rémunération variable qui est principalement liée aux taux Euribor ou Eonia avec un floor à 0%.

21. SUBSIDES

Le groupe CFE n'a reçu aucun subside en capital en 2022.

22. INFORMATIONS RELATIVES AU PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS PROPRES

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

Au cours de l'exercice, 200.000 options ont été octroyées à deux 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 (en euros)	
2022	200.000	0	0	200.000	0	10,31	01/01/2026 – 16/10/2029

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

Il n'existe pas d'options cotées sur les actions CFE. Une méthode de comparaison avec des sociétés comparables a été choisie pour mesurer la volatilité des options. Les sociétés comparables sont des entreprises du secteur de la construction cotées en Europe. Les ratios dette/fonds propres et actifs/fonds propres de CFE sont équivalents à ceux des sociétés comparables. La volatilité historique à long terme des sociétés comparables se situe entre 25,9% et 33,1%. Tenant compte de la taille de CFE comparée au groupe de sociétés comparables, le haut de la fourchette a été retenu comme meilleure estimation pour la valorisation des options sur actions de CFE.

Le prix d'exercice est déterminé comme étant le cours moyen des 30 derniers jours.

La valeur totale des options octroyées en 2022 s'élève à 481 milliers d'euros. Ce montant sera comptabilisé en charge de manière linéaire pendant la période d'acquisition des droits (3 ans). Le plan ayant été accepté par les bénéficiaires à la fin décembre 2022, l'impact sur le résultat 2022 est négligeable et n'a donc pas été pris en compte en 2022.

ACTIONS PROPRES

Au cours de l'exercice, CFE a acquis 1.241.650 actions propres dans le cadre du plan d'intéressement à long terme. 849.492 actions propres ont été vendues à certains membres du Comité Exécutif. Ce programme de rachat d'actions propres a été conduit par un intermédiaire indépendant conformément à la réglementation applicable.

En fin d'exercice 2022, le nombre d'actions propres détenues s'élève à 392.158, à un prix moyen de 9,52 euros par action.

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



23. 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 2022, la dette nette des obligations du groupe CFE pour les avantages "post employment" pour pensions et prépensions s'élevait à 8.526 milliers d'euros (2021: 11.916 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 154 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)	2022	2021
Engagements provisionnés pour régimes à prestations définies et prépension	(8.372)	(11.762)
Droits accumulés financés partiellement ou à l'entière	(54.962)	(69.997)
Juste valeur des actifs des régimes	46.590	58.235
Engagements provisionnés au bilan	(8.372)	(11.762)
Obligations	(8.372)	(11.762)
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)	2022	2021
Solde au 1er janvier	(11.762)	(73.362)
Charges prises en résultat	(3.870)	(18.500)
Charges comptabilisées en autres éléments du résultat global	2.184	(276)
Contributions aux actifs des régimes	4.934	18.069
Autres mouvements	142	94
Transferts vers les passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente	0	62.213
Solde au 31 décembre	(8.372)	(11.762)

La rubrique « Transferts vers les passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente » est exclusivement relative aux engagements provisionnés chez DEME qui sont présentés en « Passifs associés aux actifs détenus en vue de la vente » à fin décembre 2021.



CHARGES COMPTABILISÉES EN RÉSULTAT AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Charges comptabilisées en résultat	(3.870)	(4.256)
Coûts des services rendus	(4.006)	(4.218)
Effet de l'actualisation	(580)	(281)
Rendement sur les actifs des régimes (-)	500	238
Coûts des services passés non reconnus	216	5

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)	2022	2021
Charges comptabilisées en autres éléments du résultat global	2.184	(276)
Ecart actuariels	15.617	7.550
Rendement des actifs des régimes (à l'exclusion des montants pris en résultat)	(13.433)	(4.784)
Effet de change	0	(3.042)

MOUVEMENTS DES ENGAGEMENTS PROVISIONNÉS AU BILAN AU TITRE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Solde au 1er janvier	(69.997)	(323.083)
Coûts des services rendus	(4.006)	(18.134)
Effet de l'actualisation	(580)	(1.504)
Contributions aux actifs des régimes	(548)	(794)
Prestations versées aux bénéficiaires	3.688	19.660
Réévaluations des passifs (actifs)	15.834	4.415
<i>Ecart actuariels découlant de changements dans les hypothèses démographiques</i>	<i>0</i>	<i>(7.270)</i>
<i>Ecart actuariels découlant de changements dans les hypothèses financières</i>	<i>19.056</i>	<i>14.020</i>
<i>Ecart actuariels découlant d'ajustements liés à l'expérience</i>	<i>(3.222)</i>	<i>(2.335)</i>
Coûts des services passés non reconnus	0	0
Autres mouvements	647	249.443
Solde au 31 décembre	(54.962)	(69.997)

Au 31 décembre 2021, la rubrique « Autres mouvements » était principalement relative aux engagements des activités abandonnées (DEME), soit 246.857 milliers d'euros.



MOUVEMENTS DES ACTIFS DE COUVERTURE DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES ET PRÉPENSION

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Solde au 1er janvier	58.235	249.721
Rendement des actifs des régimes (à l'exclusion des montants pris en résultat)	(13.433)	(4.643)
Rendement sur les actifs des régimes	500	1.220
Contributions aux actifs des régimes	5.623	18.863
Prestations versées aux bénéficiaires	(3.688)	(19.660)
Autres mouvements	(647)	(187.266)
Solde au 31 décembre	46.590	58.235

Au 31 décembre 2021, la rubrique « Autres mouvements » était principalement relative aux actifs de couverture des activités abandonnées (DEME), soit 184.686 milliers d'euros.

PRINCIPALES HYPOTHÈSES ACTUARIELLES À LA DATE DE CLÔTURE (EXPRIMÉES EN MOYENNES PONDÉRÉES)

	2022	2021
Taux d'actualisation au 31 décembre	3,60%	0,89%
Taux prévu des augmentations salariales	3,20%	3,29%
Taux d'inflation	2,20%	1,90%
Tables de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

Compte tenu du contexte macroéconomique actuel qui a conduit à un durcissement de la politique monétaire européenne et une hausse des taux d'intérêts, les taux prévalant sur les marchés financiers ont conduit le groupe CFE à appliquer un taux d'actualisation de 3,60% (contre 0,89% au 31 décembre 2021) dans la détermination de ses engagements à provisionner au bilan au titre des régimes à prestations définies et prépension au 31 décembre 2022 (maturité de 11 années). De plus, le taux d'inflation à long terme a été revu à la hausse (2,20% au 31 décembre 2022 contre 1,90% au 31 décembre 2021) pour tenir compte des dernières prévisions macroéconomiques (bureau du plan, BCE, ...) en ce début d'année 2023.

AUTRES CARACTÉRISTIQUES DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES

	2022	2021
Duration (en années)	11,00	13,50
Rendement moyen réel des actifs des régimes	-21,97%	-2,40%
Cotisations prévues de verser aux régimes au cours de l'exercice prochain (en milliers d'euros)	4.177	4.264

ANALYSE DE SENSIBILITÉ (INCIDENCE SUR LE MONTANT DES ENGAGEMENTS)

	2022	2021
Taux d'actualisation		
Augmentation de 25 BP	-2,48%	-3,02%
Diminution de 25 BP	2,59%	3,15%
Taux de croissance des salaires		
Augmentation de 25 BP	1,72%	2,15%
Diminution de 25 BP	-1,63%	-2,03%



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

Au 31 décembre 2022, ces provisions s'élèvent à 60.038 milliers d'euros, soit une augmentation de 7.015 milliers d'euros par rapport à fin 2021 (53.023 milliers d'euros).

(milliers d'euros)	Service après-vente	Provisions pour participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives	Autres risques	Total
Solde au terme de l'exercice précédent	14.470	8.571	29.982	53.023
Effets des variations des cours des monnaies étrangères	(33)	0	(109)	(142)
Transferts d'une rubrique à une autre	0	5.499	(28)	5.471
Provisions constituées	3.051	0	6.601	9.652
Provisions utilisées	(1.884)	0	(6.082)	(7.966)
Solde au terme de l'exercice	15.604	14.070	30.364	60.038
dont courant :	15.604	0	26.151	41.755
non-courant :	0	14.070	4.213	18.283

La provision pour service après-vente augmente de 1.134 milliers d'euros et s'élève à 15.604 milliers d'euros au 31 décembre 2022. L'évolution sur l'exercice 2022 s'explique principalement par les constitutions et/ou utilisations de provisions comptabilisées dans le cadre des garanties décennales.

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

Les provisions pour autres risques augmentent de 382 milliers d'euros et s'élèvent à 30.364 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Les provisions pour autres risques courants (26.151 milliers d'euros) comprennent principalement :

- les provisions pour litiges courants (6.245 milliers d'euros) ainsi que les provisions pour autres risques courants (6.873 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 provisions pour pertes à terminaison (12.933 milliers d'euros) sont comptabilisées lorsque les avantages économiques attendus de certains contrats sont moins élevés que les coûts inévitables liés au respect des obligations de ceux-ci. L'utilisation des pertes à terminaison est liée à l'exécution des contrats y relatifs.

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

25. ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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



26. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(milliers d'euros)	2022			2021		
	Non-courant	Courant	Total	Non-courant	Courant	Total
Emprunts bancaires et autres dettes financières	89.040	2.573	91.613	53.172	45.682	98.854
Emprunts obligataires	0	0	0	0	29.899	29.899
Tirages sur lignes de crédit	40.000	0	40.000	0	60.000	60.000
Dettes de location	25.008	10.421	35.429	24.427	9.402	33.829
Total de l'endettement financier long terme	154.048	12.994	167.042	77.599	144.983	222.582
Dettes financières à court terme	0	9.000	9.000	0	34.000	34.000
Equivalents de trésorerie	0	(15.035)	(15.035)	0	(13.596)	(13.596)
Trésorerie	0	(112.114)	(112.114)	0	(129.991)	(129.991)
Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités)	0	(118.149)	(118.149)	0	(109.587)	(109.587)
Total de l'endettement financier net	154.048	(105.155)	48.893	77.599	35.396	112.995
Instruments dérivés de couverture de taux	(422)	(206)	(628)	0	568	568

Les emprunts bancaires et autres dettes financières (91.613 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 à plus d'un an émis par CFE SA et BPI Real Estate Belgium SA ainsi que le financement des nouveaux sièges de Van Laere NV et VMA NV.

L'emprunt obligataire au niveau de BPI qui a été émis le 19 décembre 2017 pour un montant de 30 millions a été remboursé le 19 décembre 2022.

Les dettes de location (35.429 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 9.000 milliers d'euros à fin décembre 2022 et concernent les billets de trésorerie à moins d'un an émis par BPI Real Estate Belgium SA.

Au 31 décembre 2021, les financements mis en place au niveau de CFE SA, à savoir les tirages sur lignes de crédit bancaire et les dettes liées à l'émission de billets de trésorerie, avaient été présentés en dettes courantes étant donné que la scission partielle entraînait mécaniquement le remboursement anticipé de ceux-ci.

Au cours de l'exercice 2022, CFE a mis en place de nouvelles lignes de crédit en y intégrant des critères de durabilité ou obtenu des « waivers ». Les échéances des contrats de lignes de crédit bancaire et programmes d'émission de billets de trésorerie étant très majoritairement au-delà de l'année 2023, les tirages sur lignes de crédit bancaire et émissions de billets de trésorerie à plus d'un an sont présentés en non courant.

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES

(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	2.573	41.411	26.134	12.334	6.250	2.911	91.613
Tirages sur lignes de crédit	0	0	0	40.000	0	0	40.000
Dettes de location	10.421	6.303	4.475	5.877	7.457	896	35.429
Total de l'endettement financier long terme	12.994	47.714	30.609	58.211	13.707	3.807	167.042
Dettes financières à court terme	9.000	0	0	0	0	0	9.000
Equivalents de trésorerie	(15.035)	0	0	0	0	0	(15.035)
Trésorerie	(112.114)	0	0	0	0	0	(112.114)
Total de l'endettement financier net à court terme (ou disponibilités)	(118.149)	0	0	0	0	0	(118.149)
Total de l'endettement financier net	(105.155)	47.714	30.609	58.211	13.707	3.807	48.893



FLUX DE TRÉSORERIE RELATIFS AUX DETTES FINANCIÈRES

(milliers d'euros)	2021	Mouvements non-cash			Total mouvements non-cash	2022
		Flux de trésorerie	Transferts	Autres variations		
Dettes financières - Non courantes						
Autres dettes financières non courantes	77.599	(5.196)	72.997	8.648	81.645	154.048
Dettes financières - Courantes						
Emprunts obligataires	29.899	(30.000)	0	101	101	0
Autres dettes financières courantes	149.084	(54.610)	(72.997)	517	(72.480)	21.994
Total	256.582	(89.806)	0	9.266	9.266	176.042

Au 31 décembre 2022, les dettes financières du groupe CFE s'élevaient à 176.042 milliers d'euros, soit une diminution de 80.540 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2021. Cette dernière s'explique principalement par :

- un cashflow opérationnel élevé et l'encaissement du dividende de DEME ; partiellement compensés par
- les investissements de l'exercice.

LIGNES DE CRÉDIT ET PRÊTS À TERME BANCAIRES

CFE SA dispose au 31 décembre 2022 de lignes de crédit bancaire à long terme confirmées de 170 millions d'euros, utilisées à hauteur de 40 millions d'euros au 31 décembre 2022. 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 millions d'euros. Cette source de financement est utilisée à hauteur de 35 millions d'euros au 31 décembre 2022. Afin de limiter le risque de taux d'intérêts, des contrats de couverture de taux ont été mis en place, pour un montant notionnel de 40 millions d'euros ; la juste valeur de ces instruments dérivés s'élève à (628) milliers d'euros. Au 31 décembre 2022, le montant tiré sur les lignes de crédits est entièrement couvert.

Au 31 décembre 2022, 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, qui ne sont pas utilisées au 31 décembre 2022. BPI Real Estate Belgium SA a également la possibilité d'émettre des billets de trésorerie à hauteur de 40 millions d'euros. Cette source de financement est utilisée au 31 décembre 2022 à hauteur de 17,25 millions 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 2022.

Nom du ratio	Formule	Condition requise	Décembre 2022
CFE SA, comptes consolidés IFRS			
Ratio de solvabilité	Endettement financier net / (Capitaux propres - immobilisations incorporelles - goodwill)	<1,65	0,25
Endettement financier net à long terme	Endettement financier non courant / Immobilisations corporelles	<1	0,63
Couverture de l'endettement financier par le cashflow	Cash-flow d'exploitation + endettement financier net courant > 0	>0	163,7 M€
CFE SA, comptes statutaires, normes comptables belges			
Capitaux propres	Capitaux propres	>125 M€	141,2 M€
BPI Real Estate Belgium SA, comptes consolidés IFRS – Stand Alone			
Capitaux propres minimum	Capitaux propres groupe + Dettes subordonnées	>70 M€	142 M€
Ratio de solvabilité	Endettement financier net / (Capitaux propres + dettes subordonnées)	<1,65	0,59



27. INFORMATIONS RELATIVES À LA GESTION DES RISQUES FINANCIERS

GESTION DU CAPITAL

Fin 2022, la structure du capital du groupe CFE est constituée d'une dette financière nette de 48.893 milliers d'euros (note 26) et de capitaux propres de 224.526 milliers d'euros. Par ailleurs, CFE SA dispose également de lignes de crédit confirmées (note 26) 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 et multitechnique se caractérisent par un excédent de trésorerie. La gestion en est majoritairement centralisée dans le cadre du cash pooling.

D'autre part, CFE SA utilise également des produits dérivés (IRS) pour couvrir le risque de taux d'intérêts relatif aux tirages sur ses lignes de crédits confirmées.

Taux moyen effectif avant prise en compte des produits dérivés									
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	58.203	100,00%	1,64%	33.410	45,51%	3,92%	91.613	69,61%	2,47%
Tirages sur lignes de crédit	0	0,00%	0,00%	40.000	54,49%	3,17%	40.000	30,39%	3,17%
Total	58.203	100%	1,64%	73.410	100%	3,51%	131.613	100%	2,68%

Taux moyen effectif après prise en compte des produits dérivés												
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	58.203	59,27%	1,64%	33.410	100,00%	3,92%	0	0,00%	0,00%	91.613	69,61%	2,47%
Tirages sur lignes de crédit	40.000	40,73%	1,96%	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	40.000	30,39%	1,96%
Total	98.203	100%	1,77%	33.410	100%	3,92%	0	0,00%	0,00%	131.613	100%	2,31%

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 2022 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)	31/12/2022			
	Résultat		Capitaux propres	
	Impact du calcul de sensibilité			
	+50bp	-50 bp	+50bp	-50 bp
Dettes non courantes (+échéant dans l'année) à taux variables après couverture comptable	835	(835)		
Endettement financier net à court terme (*)	45	(45)		
Dérivés non qualifiés comptablement de couverture				
Dérivés qualifiés de flux de trésorerie hautement probables ou certains			172	(188)

(*) hors disponibilités.

DESCRIPTION DES OPÉRATIONS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE

À la date de clôture, les instruments qualifiés de couverture de flux de trésorerie sont relatifs à CFE SA et ont les caractéristiques suivantes :

(milliers d'euros)	31/12/2022						
	<1 an	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 5 ans	> 5 ans	Notionnel	Juste valeur actif	Juste valeur passif
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	0	40.000	0	40.000	628	-
Options de taux (cap, collar)							
Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie certains	0	0	40.000	0	40.000	628	-

(milliers d'euros)	31/12/2021						
	<1 an	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 5 ans	> 5 ans	Notionnel	Juste valeur actif	Juste valeur passif
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	50.000	0	0	0	50.000	0	(568)
Options de taux (cap, collar)							
Dérivés de taux : couverture de flux de trésorerie certains	50.000	0	0	0	50.000	0	(568)

RISQUE DE CHANGE

Nature des risques auxquels le groupe est exposé

Le groupe CFE et ses filiales pratiquent des couvertures de taux de change pour les activités de construction en Pologne et pour un projet aux États-Unis.

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)	2022	2021
Euro	131.613	188.753
Dollar américain	0	0
Autres devises	0	0
Total des dettes à long terme	131.613	188.753



Au 31 décembre 2022, les encours des dettes financières à long terme (hors dettes de location) s'élèvent à 131.613 milliers d'euros (contre 188.753 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

Le tableau ci-après reprend la juste valeur et le montant notionnel des instruments de change (contrat forward de vente/achat) (+ : actif / - : passif):

31/12/2022 (milliers d'euros)	USD - Dollar américain		PLN - Zloty polonais	
	Notionnel	Juste valeur	Notionnel	Juste valeur
Achats à terme	0	0	0	0
Ventes à terme	1.607	(124)	28.375	298

La variation de juste valeur des instruments de change est considérée comme 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 2022 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.

(milliers d'euros)	31/12/2022	
	Résultat	
	Impact du calcul de sensibilité dépréciation de l'EUR de 5%	Impact du calcul de sensibilité appréciation de l'EUR de 5%
Dettes non courantes (+échéant dans l'année) à taux variables après couverture comptable	6.537	(5.915)
Endettement financier net à court terme	(1.383)	1.251
Fonds de roulement	727	(658)

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 éviter la concentration du risque de crédit et à le limiter.

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 2022 et fin 2021 se présente comme suit :

Situation au 31 décembre 2022 (milliers d'euros)	Clôture	Non échu	< 3 mois	< 1 an	> 1 an
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	307.816	235.023	30.465	8.347	33.981
Total brut	307.816	235.023	30.465	8.347	33.981
Pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation	(23.208)	0	(105)	(423)	(22.680)
Total des pertes de crédit attendues	(23.208)	0	(105)	(423)	(22.680)
Total montants nets	284.608	235.023	30.360	7.924	11.301

Situation au 31 décembre 2021 (milliers d'euros)	Clôture	Non échu	< 3 mois	< 1 an	> 1 an
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	303.803	226.565	28.072	20.089	29.077
Total brut	303.803	226.565	28.072	20.089	29.077
Pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation	(22.547)	(117)	0	(4.800)	(17.630)
Total des pertes de crédit attendues	(22.547)	(117)	0	(4.800)	(17.630)
Total montants nets	281.256	226.448	28.072	15.289	11.447

L'évolution des pertes de crédit attendues sur les créances commerciales et autres créances d'exploitation s'explique comme suit :

(milliers d'euros)	2022	2021
Pertes de crédit attendues cumulées – solde d'ouverture	(22.547)	(66.825)
Variation du périmètre de consolidation	1	39.360
Pertes de crédit attendues (reprises/actées) au cours de l'exercice	(1.314)	(8.517)
Écarts de conversion et transferts vers d'autres rubriques de l'actif	653	13.435
Pertes de crédit attendues cumulées – solde de clôture	(23.207)	(22.547)

Les pertes de crédit reprises et actées au cours de l'exercice s'élèvent à (1.314) milliers d'euros (2021 : (8.517) milliers d'euros dont (5.332) milliers d'euros concernaient les activités poursuivies et (3.185) milliers d'euros concernaient les activités abandonnées).

En 2021, la rubrique 'Écarts de conversion et transferts vers d'autres rubriques de l'actif' concernait principalement la reclassification des créances de DEME vers la rubrique 'Actifs détenus en vue de la vente' (18.423 milliers d'euros).

En 2021, la rubrique 'Variations du périmètre de consolidation' était exclusivement relative à la décomptabilisation des réductions de valeurs (et créances associées) de CFE Tchad suite à la cession de l'entière des titres.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

CFE SA et BPI 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 2022 (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	422	138.294	138.716		138.716
Prêts et créances financiers (1)	0	0	138.294	138.294	Niveau 2	138.294
Dérivés de taux	0	422	0	422	Niveau 2	422
Actifs financiers courants	0	206	411.757	411.963		411.963
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	0	0	284.608	284.608	Niveau 2	284.608
Dérivés de taux	0	206	0	206	Niveau 2	206
Equivalents de trésorerie (2)	0	0	15.035	15.035	Niveau 1	15.035
Disponibilités (2)	0	0	112.114	112.114	Niveau 1	112.114
Actif total	0	628	550.051	550.679		550.679
Passifs financiers non courants	0	0	154.048	154.048		154.048
Dettes financières	0	0	154.048	154.048	Niveau 2	154.048
Passifs financiers courants	0	124	331.198	331.322		331.322
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	0	0	309.204	309.204	Niveau 2	309.204
Dettes financières	0	0	21.994	21.994	Niveau 2	21.994
Dérivés de taux	0	124	0	124	Niveau 2	124
Passif total	0	124	485.246	485.370		485.370
31 décembre 2021 (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	0	79.313	79.313		79.313
Prêts et créances financiers (1)	0	0	79.313	79.313	Niveau 2	79.313
Actifs financiers courants	0	874	424.843	425.717		425.717
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	0	0	281.256	281.256	Niveau 2	281.256
Dérivés de taux	0	874	0	874	Niveau 2	874
Equivalents de trésorerie (2)	0	0	13.596	13.596	Niveau 1	13.596
Disponibilités (2)	0	0	129.991	129.991	Niveau 1	129.991
Actif total	0	874	504.156	505.030		505.030
Passifs financiers non courants	0	0	77.599	77.599		77.599
Dettes financières	0	0	77.599	77.599	Niveau 2	77.599
Passifs financiers courants	0	1.442	455.992	457.434		457.434
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	0	0	277.009	277.009	Niveau 2	277.009
Emprunt obligataire	0	0	29.899	29.899	Niveau 1	29.899
Dettes financières	0	0	149.084	149.084	Niveau 2	149.084
Dérivés de taux	0	1.442	0	1.442	Niveau 2	1.442
Passif total	0	1.442	533.591	535.033		535.033

(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 obligations cotées émises par BPI, la juste valeur est déterminée sur base de la cotation à la date de clôture ;
- 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.

28. 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 2022 s'élève à 389.426 milliers d'euros (2021 : 246.810 milliers d'euros) et se décompose par nature comme suit :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Bonne exécution et performance bonds (a)	247.382	239.681
Soumissions (b)	771	559
Retenues de garanties (c)	1.790	1.700
Autres engagements donnés (d)	139.483	4.870
Total des autres engagements donnés	389.426	246.810

(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 Breynne – hypothèques et mandats hypothécaires.

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

29. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS

Le total des engagements reçus pour le groupe CFE pour l'exercice se clôturant au 31 décembre 2022 s'élève à 54.971 milliers d'euros (2021 : 73.547 milliers d'euros) et se décompose par nature comme suit :

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Bonne exécution et performance bonds	50.663	69.870
Autres engagements reçus	4.308	3.677
Total des autres engagements reçus	54.971	73.547



30. 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.

31. PARTIES LIÉES

Ackermans & van Haaren (AvH) détient 15.725.684 actions de CFE au 31 décembre 2022, étant par conséquent l'actionnaire principal de CFE, à hauteur de 62,12% (contre 15.720.684 actions au 31 décembre 2021, soit 62,10%).

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 538 milliers d'euros en 2022 (2021 : 674 milliers d'euros).

Au 31 décembre 2022, le groupe CFE exerce un contrôle conjoint avec Ackermans & van Haaren sur Rent-A-Port NV, Green Offshore NV et Hofkouter NV, le groupe CFE ayant cédé 65% de sa participation dans cette dernière à Ackermans & van Haaren en décembre 2022. Nous référons aux notes 5 « Acquisitions et cessions de filiales » et 15 « Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

Du 1er janvier au 29 juin 2022, le management de CFE était structuré de la sorte :

- les activités de DEME sont gérées par un Comité Exécutif, composé d'un CEO, Luc Vandembulcke et quatre autres membres, Philip Hermans, Eric Tancre, Els Verbraecken et Hugo Bouvy.
- les segments construction & rénovation, multitechniques et investissements et Holding sont gérés par un Comité Exécutif composé de six membres, le CEO, Trorema SRL, représenté par Raymund Trost, MSQ SRL représentée par Fabien De Jonge, 8822 SRL représentée par Yves Weyts, AHO Consulting SRL représentée par Alexander Hodac, Focus2LER SRL représentée par Valérie Van Brabant et Almacon SRL, représenté par Manu Coppens.
- le segment promotion immobilière (BPI) est dirigé par un Managing Director, Artist Valley SA, représenté par Jacques Lefèvre.

Depuis le 29 juin 2022, la gestion journalière de CFE est assurée par Trorema SRL représentée par Raymund Trost, CEO et Président du Comité Exécutif. Les sept autres membres du Comité Exécutif sont : MSQ SRL, représentée par Fabien De Jonge, 8822 SRL représentée par Yves Weyts, AHO Consulting SRL représentée par Alexander Hodac, Artist Valley SA, représentée par Jacques Lefevre, COEDO SRL, représentée par Arnaud Regout, Focus2LER SRL représentée par Valérie Van Brabant et Bruno Lambrecht. Ayant démissionné du comité exécutif au 31 décembre 2022, tous les mandats de 8822 SRL, représenté par Yves Weyts, ont pris fin à cette date.

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

- la facturation de leurs prestations au travers de leur société de management (ou de leur rémunération dans le cas de Bruno Lambrecht) ;
- des transactions dans le cadre des plans d'intéressement à long terme (nous référons à la note 22 « Informations relatives aux plans d'options sur actions propres ») ;

Dans la foulée de la scission partielle et la mise en place du Comité Exécutif, les plans de stock options existants au niveau de BPI Real Estate Belgium et de CFE Contracting ont été partiellement débouclés.

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)	2022	2021
Rémunération fixe	2.655	3.965
Rémunération variable court terme	1.440	4.973
Autres avantages	60	458
TOTAL	4.155	9.396



Pour 2021, les dirigeants de CFE étaient les membres du Comité exécutif de DEME et de CFE Contracting ainsi que l'administrateur délégué de BPI.

Pour le premier semestre 2022, les dirigeants de CFE étaient Trorema SRL, représenté par Raymund Trost, MSQ SRL représenté par Fabien De Jonge, 8822 SRL représenté par Yves Weyts, AHO Consulting SRL représenté par Alexander Hodac, Focus2LER SRL représenté par Valérie Van Brabant, Almacon SRL représenté par Manu Coppens et Artist Valley SA représenté par Jacques Lefèvre.

Pour le second semestre 2022, les dirigeants de CFE étaient les 8 membres du Comité Exécutif de CFE constitué le 29 juin 2022 tels que repris ci-dessus.

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 2022, il n'y a pas eu de variations significatives dans la nature des transactions avec les parties liées par rapport au 31 décembre 2021.

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)	2022	2021
Actifs vers les parties liées	158.335	99.922
Actifs financiers non courants	138.294	79.313
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	13.725	15.154
Autres actifs courants	6.316	5.455
Passifs vers les parties liées	13.690	15.085
Autres passifs non courants	13.666	15.061
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	24	24

L'augmentation des actifs financiers non courants s'explique principalement par l'octroi d'un prêt additionnel de 19 millions d'euros à Rent-A-Port NV et la reclassification à long terme de certains prêts qui lui avaient été octroyés antérieurement et par l'évolution des prêts octroyés aux sociétés de projet du segment promotion immobilière, partiellement compensée par les remboursements de prêts octroyés à Green Offshore NV.

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Charges et produits envers les parties liées	76.472	50.736
Chiffre d'affaires et produits des activités annexes	71.503	48.090
Achats et autres charges opérationnelles	(250)	(49)
Charges et produits financiers	5.220	2.695

Le chiffre d'affaires et les produits des activités annexes envers les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence augmentent principalement chez CLE (clients Gravity et M1) et BPC Group (client Erasmus Gardens et Tervuren Square).



32. HONORAIRES DU COMMISSAIRE

La rémunération du commissaire pour l'ensemble du groupe, en ce compris CFE SA (exercice 2022), s'élève à :

(milliers d'euros)		Ernst & Young	
	Montant	%	
Audit			
Emoluments du commissaire	759	89,5%	
Autres missions d'attestation	36	4,2%	
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	45	5,3%	
Sous-total audit	840	99,1%	
Non-audit			
Missions de conseils fiscaux	8	0,9%	
Sous-total non-audit	8	0,9%	
Total des honoraires du commissaire	848	100%	

33. 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 2022.

34. ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE CFE

LISTE DES PRINCIPALES FILIALES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE L'INTÉGRATION GLOBALE

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 ENGEMA SA	Bruxelles	Multitechnique	100%
MOBIX ENGETEC SA	Manage	Multitechnique	100%
MOBIX REMACOM NV	Lochristi	Multitechnique	100%
MOBIX STEVENS NV	Halen	Multitechnique	100%
VMA NV	Sint-Martens-Latem	Multitechnique	100%
VMA DRUART SA	Jumet	Multitechnique	100%
VMA BE.MAINTENANCE SA	Bruxelles	Multitechnique	100%
VMA NIZET SA	Louvain-la-Neuve	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 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 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.	Strassen	Promotion immobilière	100%
CENTRAL PARC S.À R.L.	Luxembourg	Promotion immobilière	100%
HERRENBERG S.À R.L.	Strassen	Promotion immobilière	100%
IMMO KIRCHBERG S.À R.L.	Strassen	Promotion immobilière	100%
MIMOSAS REAL ESTATE S.À R.L.	Strassen	Promotion immobilière	100%
POURPELT SA	Strassen	Promotion immobilière	100%
PRINCE HENRI S.À R.L.	Luxembourg	Promotion immobilière	100%
COMPAGNIE LUXEMBOURGEOISE D'ENTREPRISES CLE SA	Strassen	Construction & Rénovation	100%
IMMO-BECHEL CLE S.À R.L.	Strassen	Construction & Rénovation	100%
WOOD SHAPERS LUXEMBOURG SA	Strassen	Construction & Rénovation	100%
SOCIETE FINANCIERE D'ENTREPRISES SFE SA	Strassen	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	100%
BPI WAGROWSKA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
BPI JARACZA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	80%
BPI CHMIELNA SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion immobilière	100%
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.	Varsovie	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%
CFE HUNGARY EPIPOARI KFT	Budapest, Hongrie	Investissements & Holding	100%
AFRIQUE			
Tunisie			
COMPAGNIE TUNISIENNE D'ENTREPRISES SA	Tunis	Construction & Rénovation	100%
CONSTRUCTION MANAGEMENT TUNISIE SA	Tunis	Investissements & Holding	100%
AMERIQUE			
Etats-Unis			
VMA US INC	Caroline du Sud	Multitechnique	100%

LISTE DES ENTITÉS ASSOCIÉES LES PLUS IMPORTANTES CONSOLIDÉES SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

NOMS	SIÈGE	PÔLE D'ACTIVITÉ	INTÉRÊTS DU GROUPE EN %
EUROPE			
Belgique			
ARLON 53 SA	Bruxelles	Promotion immobilière	50%
BARBARAHOF NV	Louvain	Promotion immobilière	40%
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%
EUROPEA HOUSING SA	Bruxelles	Promotion immobilière	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%
LRP DEVELOPMENT BVBA	Gand	Promotion immobilière	33%
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%
HOFKOUTER NV	Zwijndrecht	Construction & Rénovation	35%
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%
LUWA SA	Wierde	Investissements & Holding	12%
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%
RENT-A-PORT 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.	Strassen	Promotion Immobilière	50%
GRAVITY SA	Luxembourg	Promotion Immobilière	50%
IMMO MARIAL S.À R.L.	Strassen	Promotion Immobilière	50%
M1 SA	Luxembourg	Promotion Immobilière	33,33%
M7 S.À R.L.	Strassen	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			
BPI-REVIVE MATEJKI SP. Z O.O.	Varsovie	Promotion Immobilière	50%
AFRIQUE			
Tunisie			
BIZERTE CAP 3000 SA et sa filiale	Tunis	Investissements & Holding	20%



RAPPROCHEMENT DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

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

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

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

Endettement financier net Exercice clôturé au 31 décembre 2021 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi- technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Eliminations interpôles	Total consolidé
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	20.000	0	6.049	0	(26.049)	0
+ Dettes financières non courantes	43.954	26.375	6.731	539	0	77.599
+ Emprunts obligataires courants	29.899	0	0	0	0	29.899
+ Dettes financières courantes	29.350	4.613	4.628	110.493	0	149.084
+ Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif (*)	18.845	8.100	17.440	186.369	(230.754)	0
Dettes financières	142.048	39.088	34.848	297.401	(256.803)	256.582
- Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe (*)	0	0	0	(26.049)	26.049	0
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(6.326)	(4.984)	(57.898)	(74.379)	0	(143.587)
- Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif (*)	(49.675)	(49.584)	(104.936)	(26.561)	230.756	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(56.001)	(54.568)	(162.834)	(126.989)	256.805	(143.587)
Endettement financier net	86.047	(15.480)	(127.986)	170.412	2	112.995

(*) 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)	2022	2021
Stocks	168.467	160.381
+ Créances commerciales et autres d'exploitation	284.608	281.256
+ Actifs courants d'exploitation	100.714	85.555
+ Autres actifs courants non opérationnels	4.487	2.416
- Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	(309.204)	(277.009)
- Passifs d'impôts exigibles	(6.816)	(8.300)
- Autres passifs courants d'exploitation	(180.546)	(141.723)
- Autres passifs courants non opérationnels	(63.383)	(78.376)
Besoin en fonds de roulement	(1.673)	24.200



EBITDA	2022	2021
Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)		
Résultat opérationnel sur activité	42.260	48.321
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles	20.870	20.217
EBITDA consolidé	63.130	68.538

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

Encours immobilier	2022	2021
Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)		
Fonds propres segment promotion immobilière	118.749	104.362
Endettement financier net segment promotion immobilière	84.498	86.047
Encours immobilier	203.247	190.409



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 : 24 mars 2023



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA SOCIÉTÉ

Identité de la société :	Compagnie d'Entreprises CFE
Siège :	Avenue Herrmann-Debroux 42, 1160 Bruxelles (Belgique)
Téléphone :	+ 32 2 661 12 11
Forme juridique :	Société anonyme
Législation :	Belge
Constitution :	21 juin 1880
Durée :	Indéfinie
Exercice social :	Du 1 ^{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*. »



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0) 2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 ainsi que les annexes 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 6 mai 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit et sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 2 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 2022, 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, dont le total l'état consolidé de la situation financière s'élève à € 1.058.079.000 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 231.668.000.

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 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« 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 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

Besloten vennootschap

Société à responsabilité limitée

RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE0446.334.711-IBAN N° BE71 2100 9059 0069

* handelend in naam van een vennootschap; agissant au nom d'une société
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

Rapport du commissaire du 30 mars 2023 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)

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 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 compte de la conception des contrôles internes clés, y compris 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.



Building a better
working world

Rapport du commissaire du 30 mars 2023 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)

- 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 ISAs 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'efficacités 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 ISAs, 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 événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité 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



Building a better
working world

Rapport du commissaire du 30 mars 2023 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)

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 de la déclaration non financière annexée à celui-ci.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et la déclaration non financière annexée à celui-ci, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au 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 sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Chiffres clés
- Rapprochement des indicateurs alternatifs de performance
- États financiers statutaires

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement

trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

L'information non financière requise par l'article 3:32, § 2 du Code des sociétés et des associations est reprise dans le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés. Pour l'établissement de cette information non financière, le Groupe s'est basée sur le cadre de référence Global Reporting Initiative ("GRI"). Nous ne nous prononçons toutefois pas sur la question de savoir si cette information non financière est établie dans tous ses aspects significatifs conformément au cadre de référence GRI.

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



Building a better
working world

Rapport du commissaire du 30 mars 2023 sur les Comptes Consolidés de Compagnie d'Entreprises CFE SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)

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/data-portal>).

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 2022 repris dans le rapport financier annuel disponible au portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) 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 30 mars 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Marnix Van Dooren *
Partner

* Agissant au nom d'une SRL

Patrick Rottiers *
Partner

* Agissant au nom d'une SRL



ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRES (BEGAAP)

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
Frais d'établissement	0	0
Actifs immobilisés	268.546	1.326.014
Immobilisations incorporelles	171	72
Immobilisations corporelles	780	742
Immobilisations financières	267.595	1.325.200
- Entreprises liées	267.585	1.325.195
- Autres	10	5
Actifs circulants	62.026	105.267
Créances à plus d'un an	0	2.334
Stocks et commandes en cours d'exécution	0	3.325
Créances à un an au plus	8.545	24.621
- Créances commerciales	4.659	9.015
- Autres créances	3.886	15.606
Placements de trésorerie	3.735	0
Valeurs disponibles	46.603	74.334
Comptes de régularisation	3.143	653
Total de l'actif	330.572	1.431.281
Capitaux propres	141.190	1.197.943
Capital	8.136	41.330
Primes d'émission	116.662	592.651
Plus-value de réévaluation	0	487.399
Réserves	5.438	8.654
Bénéfice (Perte) reporté(e)	10.954	67.909
Provisions et impôts différés	6.046	10.340
Dettes	183.336	222.998
Dettes à plus d'un an	75.248	248
Dettes à un an au plus	105.214	222.501
- Dettes financières	0	110.000
- Dettes commerciales	6.599	6.852
- Dettes fiscales, salariales et sociales et acomptes sur commandes	809	4.645
- Autres dettes	97.806	101.004
Comptes de régularisation	2.874	249
Total du passif	330.572	1.431.281



Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	2022	2021
RESULTAT		
Ventes et prestations	13.072	14.441
Coûts des ventes et prestations	(14.482)	(19.014)
- Marchandises	(2.129)	(7.670)
- Services et bien divers	(10.225)	(8.035)
- Rémunérations, charges sociales et pensions	(2.572)	(4.293)
- Amortissements, réductions de valeur et provisions	1.191	1.515
- Autres	(747)	(531)
Résultat d'exploitation	(1.410)	(4.573)
Produits financiers	79.427	35.667
Charges financières	(24.793)	(2.095)
Résultat de l'exercice avant impôts	53.224	28.999
Impôts (prélèvements et régularisation)	(8)	0
Résultat de l'exercice	53.216	28.999
AFFECTATION		
Résultat de l'exercice	53.216	28.999
Résultat reporté de l'exercice précédent	(28.558)	38.910
Rémunération de l'apport	(9.969)	0
Réserves légales	0	0
Autres réserves	(3.735)	0
Résultat à reporter	10.954	67.909

ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT GLOBAL

Dans le cadre de la scission partielle, la participation dans DEME (1,1 milliard d'euros) a été décomptabilisée. Un montant équivalent a été retiré des fonds propres.

Au 31 décembre 2022, les dettes à plus d'un an reprennent 40 millions d'euros de prêts tirés sur les lignes de crédit confirmées et 35 millions d'euros de billets de trésorerie à moyen terme.

Le résultat financier s'inscrit en forte hausse en 2022 grâce aux encaissements de dividendes versés par DEME (40,8 millions d'euros), CFE Contracting (8 millions d'euros), BPI Real Estate Belgium (5 millions d'euros) et Green Offshore (4,05 millions d'euros). Les produits et charges non récurrents sont essentiellement relatifs à des transactions intra-groupe qui se compensent.



INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

Adresse du siège

Avenue Herrmann-Debroux 42, 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 24 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 29 juin 2022, publié par extraits aux Annexes du Moniteur Belge du 08 septembre 2022, sous le numéro 22107465.

Durée de la société

Indéterminée

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, représentée par 25.314.482 actions, sans désignation de valeur nominale. Toutes les actions sont entièrement libérées.

Réduction de capital

En date du 29 juin 2022, la société a procédé à une réduction du capital de la société d'un montant de 33.193.861,28 euros, sans annulation des actions existantes, à la suite de la scission partielle de la société réalisée à cette date.

Capital autorisé

En vertu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2019, le Conseil d'administration peut, dans les 5 ans à compter du 22 mai 2019, augmenter le capital en une ou plusieurs fois, d'un montant maximum de 5000.000 euros, avec ou sans émission d'actions nouvelles ou par l'émission d'obligations convertibles subordonnées ou non ou de warrants ou d'autres valeurs mobilières liées ou non à d'autres titres de la société.

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 Code des sociétés et des associations. 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 après la date de l'assemblée générale extraordinaire susmentionnée.

L'augmentation de capital décidée en vertu de la présente autorisation pourra être réalisée selon des modalités à déterminer par le conseil d'administration, telles que, notamment, par apport en numéraire ou en nature, avec ou sans primes d'émission, par moyen de conversion des réserves disponibles ou indisponibles et des primes et bénéfices reportés, avec ou sans émission d'actions nouvelles conformément aux dispositions impératives prescrites par le Code des sociétés et des associations.



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. Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires sont tenus de se faire respectivement représenter par un représentant commun et d'en informer la société. En cas d'usufruit, le nu-propriétaire de l'action sera représenté vis-à-vis de la société par l'usufruitier, sauf convention contraire entre les parties.

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).