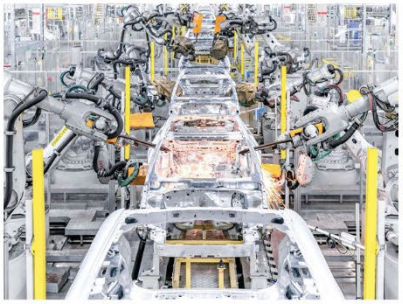
COMMUNIQUE DE PRESSE

Sous embargo jusqu'au
Jeudi 27 février 2025 – 7h00 CET
information réglementée

Résultats de l'exercice 2024



Résultats de l'exercice 2024

- **Niveau record du cash-flow opérationnel : 85,3 millions d'euros**
- **Résultat net de 24 millions d'euros, en hausse de 5,2% en dépit d'un marché immobilier qui reste perturbé**
- **Rendement des fonds propres (ROE) de 10,1%**
- **Réduction substantielle de l'endettement financier net de 55% : de 93,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 41,7 millions d'euros au 31 décembre 2024**
- **Légère baisse du chiffre d'affaires de 5,3%**
- **Dividende stable de 0,4 euro brut par action, soit un rendement brut de 6,9%**
- **Perspectives 2025 : résultat net proche de celui de 2024**

1. Chiffres clés

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
Chiffre d'affaires	**1.182,2**	1.248,5	-5,3%
EBITDA	**49,9**	49,5	+0,7%
En % du chiffre d'affaires	**4,2%**	4,0%	
Résultat opérationnel (EBIT)	**32,0**	33,0	-3,1%
En % du chiffre d'affaires	**2,7%**	2,6%	
Résultat net - part du groupe	**24,0**	22,8	+5,2%
En % du chiffre d'affaires	**2,0%**	1,8%	
Résultat net part du groupe par action (en euros)	**0,97**	0,91	+6,6%

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
Capitaux propres - part du groupe	**247,8**	236,8	+4,6%
Endettement financier net	**41,7**	93,3	-55,3%
Carnet de commandes	**1.646,3**	1.268,6	+29,8%

Raymund Trost, CEO de CFE, a déclaré :

Je suis très fier de nos équipes d'avoir délivré une performance solide en 2024, à laquelle la plupart de nos activités ont fortement contribué. Compte tenu des conditions de marché difficiles, nous avons concentré nos efforts sur l'excellence opérationnelle. Je suis heureux de constater que cela a porté ses fruits avec une augmentation de 5 % de notre résultat net et un rendement des fonds propres de 10 %, combiné à un cash-flow opérationnel record, ce qui a conduit à une réduction substantielle du niveau d'endettement. Je suis également satisfait que le Conseil ait approuvé un dividende de 0,40 euro par action.

Nous abordons 2025 avec confiance grâce à une augmentation du carnet de commandes et un bilan très sain. Nous prévoyons que le chiffre d'affaires se contracte légèrement avec un résultat net similaire à celui de 2024. Nous laissons enfin derrière nous quelques grands projets

opérationnellement difficiles qui ont eu un impact négatif sur les résultats au cours des dernières années. Notre attention se focalisera sur une gestion des risques rigoureuse et une exécution de projets exemplaire.

Nous devons clairement notre résilience dans ce marché difficile à la diversité des sources de revenus de notre modèle pluridisciplinaire. Cependant, la véritable valeur que nous créons progressivement réside dans le développement de solutions intégrées pour nos clients dans nos marchés clés des bâtiments durables, de l'industrie intelligente et des infrastructures pour l'énergie et la mobilité de demain.

Je suis très reconnaissant envers nos clients et partenaires de longue date, ainsi qu'envers nos héros, les femmes et les hommes du Groupe CFE, qui continuent de démontrer un savoir-faire, une créativité et un engagement incroyables en trouvant des solutions innovantes et durables à des défis complexes pour une société meilleure.

Nous sommes pleinement conscients que notre succès dépend des talents que nous continuerons à attirer et à développer, ainsi que des solutions pragmatiques que nous fournissons à nos clients dans leur parcours vers un monde « net-zero ».

2. Exposé général

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

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

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

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

L'endettement financier net du Groupe s'est sensiblement réduit en 2024 : il s'élève à 41,7 millions d'euros par rapport à 93,3 millions d'euros au 31 décembre 2023. Cette excellente performance s'explique par un cash-flow opérationnel historiquement élevé : 85,3 millions d'euros.
CFE SA, la maison mère du Groupe, et ses filiales BPI Real Estate Belgium et BPI Real Estate Luxembourg disposent ensemble de 250 millions d'euros de lignes de crédit bancaire confirmées qui sont utilisées à hauteur de 78 millions d'euros au 31 décembre 2024. L'ensemble des covenants bancaires sont respectés. Au cours de l'exercice 2024, de nouvelles lignes de crédit confirmées ont été mises en place pour un montant de 20 millions d'euros. CFE a également obtenu l'accord de ses partenaires financiers pour prolonger l'ensemble des lignes de crédit arrivées à échéance. Le taux d'intérêt moyen de la dette financière brute s'élève à 4,22 % en 2024.

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

3. Perspectives 2025

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

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

VMA table sur une activité stable pour 2025 combinée à la poursuite de l'amélioration de sa marge opérationnelle.
Chez MOBIX, le bénéfice de la diversification de ses activités va s'amplifier en 2025.

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

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

4. Analyse des secteurs d'activité

Promotion Immobilière

CHIFFRES CLÉS

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

EVOLUTION DE L'ENCOURS IMMOBILIER

VENTILATION SUIVANT LE STADE DE DÉVELOPPEMENT DU PROJET

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**
Projets construits non vendus	11	0
Projets en cours de construction	48	55
Projets à l'étude	197	204
Total de l'encours	**256**	**259**

VENTILATION PAR PAYS

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**
Belgique	82	66
Grand-Duché de Luxembourg	112	105
Pologne	62	88
Total de l'encours	**256**	**259**

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

Acquisitions

BPI Real Estate Luxembourg a acquis en 2024 deux parcelles additionnelles sur le site de Pourpelt, situé à Bertange. BPI possède à ce jour environ 30% des surfaces de ce futur nouveau quartier résidentiel.
En Pologne, fort du succès commercial de la phase 1 du projet PanoramiQa à Poznan, BPI Real Estate a sécurisé les phases 2 et 3 au quatrième trimestre 2024. Ces deux nouvelles phases

représentent un potentiel de plus de 600 logements additionnels, répartis dans quatre immeubles distincts. La construction devrait démarrer en 2026, après obtention des permis d'urbanisme.

Projets en phase d'étude.

BELGIQUE

A Bruxelles, les permis du projet Move'Hub (54.000 m² dont 38.000 m² de bureaux) ont été obtenus en fin d'année. Un recours a été introduit par la commune de Saint-Gilles contre le permis d'urbanisme et par l'IEB (Inter-Environnement Bruxelles) contre le permis d'environnement.
Les permis des projets Key West (63.300 m²) et Uni'Vert (10.000 m²) font également l'objet de recours en annulation devant le Conseil d'Etat.
A Ottignies-Louvain-la-Neuve, le permis d'urbanisation déposé pour le projet Samaya a reçu un avis négatif de la commune. Un permis modifié, moins dense, sera introduit en mars 2025 pour tenir compte des remarques formulées.
A Arlon, BPI Real Estate a obtenu le permis unique pour son projet Clarisse qui totalise 60 unités résidentielles (6.350 m²).
A Liège, sur le site de Bavière, le permis d'urbanisme pour la nouveau bâtiment scolaire de la Haute Ecole Provinciale du Barbou a été délivré. L'acte de vente avec la Province devrait être signé en avril 2025.

LUXEMBOURG

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

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

POLOGNE

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

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

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

BELGIQUE

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

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

POLOGNE

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

Programmes résidentiels en cours ou livrés en 2024

BELGIQUE

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

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

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

LUXEMBOURG

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

POLOGNE

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

Nouveau partenariat en Pologne

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

FONDS PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER NET

Les fonds propres ressortent à 160,3 millions d'euros au 31 décembre 2024, stables par rapport au 31 décembre 2023.
L'endettement financier net s'élève à 95,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 (100,1 millions d'euros au 31 décembre 2023). Celui-ci suit l'évolution de l'encours immobilier.

RESULTAT NET

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

Multitechnique

CHIFFRES CLÉS

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
Chiffre d'affaires	**304,3**	338,0	-10,0%
Résultat opérationnel (EBIT)	**10,2**	-4,3	n.s.
Résultat net - part du groupe	**6,3**	-6,3	n.s.

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
Excédent financier net	**25,5**	-0,5	n.s.
Carnet de commandes	**286,9**	266,5	7,7%

CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
VMA	213,2	252,8	-15,7%
MOBIX	91,3	85,3	+7,0%
Eliminations intra segment	-0,2	-0,1	n.s.
Total Multitechnique	**304,3**	**338,0**	**-10,0%**

VMA a réalisé un chiffre d'affaires de 213,2 millions d'euros au 31 décembre 2024, en baisse de 15,7% par rapport à 2023. La baisse d'activité est imputable aux *Business Units Building Electro et HVAC,* en très grande partie due à la fin du chantier ZIN. A l'inverse, les *Business Units Maintenance et Industrial Automation* ont dégagé un chiffre d'affaires en nette hausse.
Le chiffre d'affaires de MOBIX progresse de 7 % à 91,3 millions d'euros. L'activité en pose de voies et de catenaires a augmenté en 2024. Cependant, le taux d'utilisation du parc de machines demeure encore relativement bas. Les efforts en matière de diversification des activités et du portefeuille de clients commencent à porter leur fruit.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel au 31 décembre 2024 ressort à 10,2 millions d'euros, en progression de 14,5 millions d'euros par rapport à celui du 31 décembre 2023. Les deux divisions sont profitables en 2024.
Le projet ZIN continue de peser sur les résultats de VMA, mais dans une moindre mesure qu'en 2023. Le reste de l'activité dégage une rentabilité très satisfaisante et permet ainsi de largement compenser la perte du projet ZIN.
La marge opérationnelle de MOBIX s'améliore sensiblement par rapport à celle de 2023, en dépit d'une contribution négative du projet LuWa dont le Certificat de Disponibilité du Projet (CDP) a été obtenu au quatrième trimestre 2024.

CARNET DE COMMANDES

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
VMA	171,2	163,2	4,9%
MOBIX	115,7	103,3	12,0%
Total Multitechnique	**286,9**	**266,5**	**7,7%**

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

- un contrat cadre d'une durée de 4 ans pour le gestionnaire wallon de réseaux, ORES, portant sur la pose de câbles souterrains dans plusieurs provinces wallonnes ;
- l'installation de l'ensemble des techniques spéciales d'un bâtiment industriel neuf destiné à la fabrication de médicaments à Gembloux ;
- un contrat de type ESCO (*Energy Service Company*) pour 18 bâtiments publics situés dans les communes flamandes de Beerse et Oud Turnhout. VMA, au travers son entité VManager, est en charge de l'engineering, de la rénovation et de la maintenance de ces bâtiments afin d'améliorer substantiellement leur performance énergétique ;
- un contrat cadre de quatre ans pour la STIB portant sur le renouvellement du réseau d'énergie primaire et d'équipements techniques ;
- un contrat cadre pour le renouvellement des voies de chemin de fer en Région bruxelloise ;
- l'installation de l'ensemble des techniques spéciales du futur siège de La Loterie Nationale.

EXCEDENT FINANCIER NET

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

Construction & Rénovation

CHIFFRES CLÉS

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
Chiffre d'affaires	**788,5**	872,6	-9,6%
Résultat opérationnel (EBIT)	**8,3**	-0,2	n.s.
Résultat net - part du groupe	**10,6**	-0,1	n.s.

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
Excédent financier net	**255,8**	208,9	+22,5%
Carnet de commandes	**1.343,5**	983,2	+36,6%

CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
Belgique	567,7	622,3	-8,8%
Luxembourg	60,2	91,2	-34,0%
Pologne	159,1	139,7	+13,9%
Autres	2,1	19,7	n.s.
Eliminations intra segment	-0,6	-0,3	n.s.
Total Construction & rénovation	**788,5**	**872,6**	**-9,6%**

Le chiffre d'affaires s'élève à 788,5 millions d'euros, en baisse de 9,6% par rapport à celui du 31 décembre 2023.
L'activité a été soutenue à Bruxelles dont les plus importants chantiers restent la deuxième phase du projet Park Lane sur le site de Tour & Taxis (350 appartements dont les premières livraisons ont débuté) et le chantier ZIN pour lequel la réception provisoire a été obtenue en janvier 2025. En outre, plusieurs chantiers difficiles de BPC ont été livrés, à la satisfaction du client.
En Wallonie, l'activité s'est contractée de manière assez sensible suite à la combinaison de la livraison de plusieurs projets importants et d'une baisse de la prise de commandes.
A l'inverse, en Flandre, l'activité se maintient à un niveau relativement élevé grâce notamment à la construction d'un immeuble pour l'hôpital universitaire de Gand, de la tour résidentielle O' Sea à Ostende et du bloc 21/24 Nieuw Zuid à Anvers. MBG (filiale de Construction & Rénovation active en Flandre) a également été très active dans le port d'Anvers où ses deux projets pour INEOS avancent rapidement. Par ailleurs, l'activité sur le chantier de l'Oosterweelverbinding monte en puissance. A terme, cela représentera un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 40 à 50 millions d'euros pour CFE.

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

En Pologne, une activité soutenue pour BPI Real Estate (sept immeubles en construction dont trois livrés en 2024) et plusieurs chantiers importants en logistique et en *retail* ont contribué à la

hausse du chiffre d'affaires. Ces grands chantiers ayant pour la plupart été réceptionnés au premier semestre 2024, le chiffre d'affaires a été plus faible en seconde partie de l'année.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

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

CARNET DE COMMANDES

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	**2024**	**2023**	**Variation**
Belgique	1.102,1	712,7	54,6%
Luxembourg	150,5	78,3	92,3%
Pologne	90,9	190,2	-52,2%
Autres	0,0	2,0	n.s.
Total Construction & rénovation	**1.343,5**	**983,2**	**36,6%**

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

La situation est contrastée entre les différents pays :

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

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

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

- Deux nouvelles commandes pour Triple Living sur le site du *Nieuw Zuid*, à Anvers, dont un immeuble en structure bois.

EXCEDENT FINANCIER NET

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

Investissements & Holding

Exercice clôturé au 31 décembre (en millions d'euros)	2024	2023	Variation
Chiffre d'affaires hors éliminations inter segments	**2,0**	2,3	**-13,0%**
Éliminations inter segments	**-38,3**	-122,1	**n.s.**
Chiffre d'affaires y compris éliminations inter segments	**-36,3**	-119,8	**n.s.**
Résultat opérationnel (EBIT)	**5,1**	20,1	**-74,7%**
Résultat net - part du groupe	**-1,0**	17,4	**-105,5%**

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

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

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

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

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

Au Vietnam, les ventes de terrains industriels ont été moins élevées qu'en 2023 : 80 hectares par rapport aux 127 hectares de 2023. En quote-part IAI[1], les ventes baissent de 84 hectares à 54 hectares. Cela s'explique en partie par la promulgation de nouvelles lois en matière de ventes immobilières qui se traduisent par des retards dans la cession des terrains industriels. Il est à souligner que les activités de service ont très bien performé en 2024, affichant une hausse sensible de leur chiffre d'affaires et de leur résultat opérationnel.
Deep C Holding contribue à hauteur de 6,4 millions d'euros au résultat net du segment.

GreenStor (quote-part CFE : 50%)

GreenStor possède une participation de 38% dans BSTOR, une société qui co-développe des parcs de batteries en Belgique. Un premier parc de 10 MW est opérationnel depuis fin 2021. La construction d'un second, d'une capacité de 50 MW, a été lancée. Sa mise en service est prévue pour l'été 2026. Ce projet, situé à La Louvière et dont BSTOR est actionnaire à hauteur de 50%,

[1] IAI (Infra Asia Invesment) est une holding qui chapeaute les activités au Vietnam et dont Deep C Holding possède 84%.

représente un investissement total de plus de 70 millions d'euros. La construction d'un troisième parc va démarrer prochainement. Celui-ci aura une capacité de 100 MW. D'autres projets sont à l'étude. Le résultat net 2024 de GreenStor s'élève à 0,8 million (0,4 million en quote-part CFE).

ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

5. Rémunération du capital

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 30 avril 2025 la mise en paiement d'un dividende de 0,40 euro brut par action.

6. Responsabilité sociétale et engagement de durabilité

La transition vers la consommation nette zéro est le plus grand défi et la plus grande opportunité de notre civilisation. Elle nous invite à repenser la façon dont nous vivons, travaillons, nous déplaçons, produisons et alimentons notre monde en énergie.

Autant d'enjeux mondiaux auxquels CFE peut apporter des solutions durables. CFE a résumé cette ambition sous la forme d'un engagement: « Changing for good ». Notre ambition est de défier le *statu quo*, d'identifier ce qui n'est pas durable et d'en changer en collaboration avec nos clients et nos fournisseurs. Car en tant que Groupe actif dans 4 métiers (Promotion Immobilière, Multitechnique, Construction et Rénovation, Investissements), CFE a le potentiel de façonner le monde de demain et la responsabilité de prendre soin des générations futures.

Et nos actions sont récompensées. Pour la deuxième année consécutive, CFE a reçu la certification Top Employer du Top Employer Institute international. CFE a également confirmé son évaluation des risques ESG par Sustainalytics. Cela démontre l'engagement de CFE en matière de HR et d'ESG.

Gouvernance

Dans le cadre du reporting tel que défini par l'Europe (CSRD), une analyse détaillée des risques et opportunités a permis de mettre en évidence les thématiques significatives pour le Groupe CFE. Le résultat de cette analyse indique que l'atténuation du changement climatique et la sécurité et la santé des travailleurs du groupe et de ses sous-traitants sont les thèmes matériels pour CFE.

Un monitoring strict est donc mis en place pour ces sujet significatifs. En effet, plus que jamais, l'utilisation de données chiffrées permet de définir l'ambition durable et de faire les bons choix stratégiques. La transparence à ce sujet permet un dialogue clair avec l'ensemble de la chaîne de valeur. L'audit de ces données, tel que prescrit par le CSRD, permet de garantir la qualité et la complétude des données.

Bien qu'essentiel, ce travail rigoureux de collecte de données et de reporting n'est pas le plus important. La mise en place d'actions concrètes et efficaces dans tous les projets ainsi que le développement de projets innovants et durables restent les priorités pour CFE. Les différentes équipes locales, tant aux études que sur le terrain, peuvent ainsi compter sur l'appui d'un centre de compétence en durabilité interne (Sustainability Knowledge Center) ainsi que de *sustainability officers* spécialisés dans des matières comme la circularité, l'analyse des matériaux, l'énergie, la logistique, …

Au niveau de la bonne gouvernance, le code de conduite et les politiques relatives à l'intégrité des affaires ont également été revues pour être rendues plus compréhensibles pour les collaborateurs du Groupe. Des formations sur mesure relatives à ces politiques ont également été dispensées.

Engagement social

La force d'une entreprise réside dans les femmes et les hommes qui la composent. C'est pour cela que, chez CFE, la sécurité et le bien-être de chaque collaborateur sont la priorité absolue.

Suite à une analyse détaillée de la culture sécurité chez CFE, un plan d'action concret a pu être élaboré. Autour du slogan « Go for Zero », une campagne de sensibilisation et des actions sur le terrain ont été implementées. Et les résultats sont déjà parlant. On constate ainsi une diminution de 18% du taux de gravité par rapport à l'année dernière. Dès à présent, les données relatives aux sous-traitants sont également prises en compte et seront suivies avec une même ambition de viser le « zéro accident ».

L'engagement de CFE pour un "Changing for good" va plus loin que nos réalisations. CFE désire contribuer activement au bien être des générations futures en accompagnant des associations qui oeuvrent pour des causes d'intérêt public. CFE a donc mis sur pied sa propre fondation "Heroes for good" qui apporté son soutien à quelques des projets dans les domaines de l'éducation, de la santé et de la justice sociale.

Enfin, la formation et le développement des collaborateurs sont essentiels pour CFE, facilités par la CFE Academy. Le nombre d'heures de formation suivies cette année a fortement augmenté de 20 %.

Engagement environnemental

En juin 2024, Le Groupe CFE a lancé Pulse, un « one-stop-shop » pour les investisseurs belges et internationaux qui cherchent à revitaliser leur portefeuille immobilier. S'appuyant sur l'expertise du Groupe CFE, l'équipe Pulse guide les clients tout au long du processus de revalorisation de leur bien en mettant l'accent sur l'amélioration de l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de carbone et l'amélioration du confort et du bien-être des occupants. CFE a réalisé en 2024 ses premiers contrats de consultance pour un nombre croissant de clients dont Ethias et Générali Real Estate.

Plusieurs chantiers exemplaires en terme de durabilité ont été livrés en ce début d'année 2024. Le projet Wood Hub, développé par BPI Real Estate s'est particulièrement distingué. En effet, la première certification en Belgique WELL Core Platinum lui a été accordée. Ce prestigieux certificat a été décerné par l'International WELL Building Institute (IWBI) dans le cadre de la norme WELL Building Standard (WELL), la principale norme de construction qui vise à améliorer la santé et le bien-être des personnes grâce aux bâtiments dans lesquels nous vivons, travaillons et nous nous divertissons. Notons que ce bâtiment est également officiellement certifié BREEAM Outstanding. Après une année de fonctionnement, les résultats de consommation du bâtiment sont alignés avec les prévisions théoriques, confirmant son efficacité énergétique exemplaire.

CFE s'engage aussi à mener l'exécution de ses chantiers de manière durable et innovante. Ainsi par exemple, le chantier Kanal peut être cité comme référence en terme de mobilité et de logistique. La mobilité douce y est vivement encouragée pour tous les travailleurs et le transport par voie d'eau de nombreux matériaux ainsi que l'utilisation d'un centre de consolidation logistique sont mis en place. Globalement, une diminution de 14% des émissions absolues directes de CO2 (scope 1 et 2) a été mesurée par rapport à l'année précédente. Cela représente déjà une amélioration de 25% par rapport à l'année de référence 2020 alors que l'objectif pour 2030 est d'obtenir une réduction de 40% des émissions directes. Ces excellents résultats sont dus essentiellement à une politique de mobilité efficace, à un remplacement progressif des machines et engins de chantier ainsi qu'à la rénovation énergétique des sièges sociaux existants et la

performance exemplaire des nouveaux sièges. A titre d'exemple, Mobix a installé cette année quelques 744 panneaux photovoltaïques sur son site de Malines et remplacé 12 de ses engins de chantiers par des engins moins polluants sur le site de Manage. Les entreprises belges du Groupe sont également inscrites dans la certification CO2 prestatieladder qui vise à une gestion ambitieuse et efficace des émissions de CO2.

De plus, VMA, référence en automatisation industrielle, équipera le nouveau centre d'innovation DAIKIN à Gand, de 22 salles d'essai pour le développement de pompes à chaleur et de systèmes de refroidissement. VMA dotera les salles d'essai de technologies permettant d'exposer les pompes à chaleur et les systèmes de refroidissement à des conditions météorologiques extrêmes. Les tests seront automatiquement pilotés grâce au logiciel VMANAGER de VMA, habituellement utilisé pour la gestion intelligente de grands bâtiments, mais qui trouve ici sa première application industrielle.

En Pologne, CFE Polska a réalisé le premier centre logistique de grande taille (37.400m²) avec une structure de toit en bois lamellé collé, ouvrant ainsi la voie à une nouvelle génération de bâtiments logistiques durables.

En tant que promoteur aux ambitions durables affirmées, BPI Real Estate réalise cette année d'excellents résultats en termes d'alignement à la taxonomie Européenne et affiche ainsi plus de 77% d'alignement pour ses projets en 2024.

CFE, via la société BSTOR, continue d'innover sur le marché des parcs de batteries. En effet, BSTOR et Duferco Wallonie, société active dans la reconversion de friches industrielles, d'énergies renouvelables et les services logistiques, ont lancé la construction, à La Louvière, de D-STOR, un parc de batteries d'une capacité de 140 MWh pour une puissance de raccordement de 50 MW, dont la mise en service est prévue pour l'été 2026.

Enfin, Deep C Farm, une initiative locale de Deep C au Vietnam a été récompensée par un prix reconnaissant son excellence en termes d'impact environnemental et sociétal par AmCham Vietnam HCMC& Da Nang. Cette récompense salue l'initiative lancée dès 2020 par Deep C de convertir 3.6 hectares de terres abandonnées en une ferme zéro déchets, organique et écologique impliquant également dans sa démarche les communautés locales.

7. Synthèse des états financiers

7.1. Compte de résultats consolidé et état du résultat global consolidé

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	**2024**	**2023 retraité[2]**
Chiffre d'affaires	**1.182.169**	**1.248.470**
Produits des activités annexes	38.730	54.487
Matières premières, consommables, services et travaux sous-traités	(842.639)	(929.988)
Charges de personnel	(240.232)	(236.497)
Autres charges opérationnelles	(88.159)	(86.939)
Dotations aux amortissements	(21.832)	(21.348)
Résultat opérationnel sur l'activité	**28.037**	**28.185**
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3.968	4.839
Résultat opérationnel	**32.005**	**33.024**
Produits d'intérêts	12.944	11.880
Coûts d'intérêts	(15.386)	(11.041)
Autres résultats financiers	7.240	(2.832)
Résultat financier	**4.798**	**(1.993)**
Résultat avant impôts	**36.803**	**31.031**
Impôts sur le résultat	(12.840)	(8.305)
Résultat de l'exercice	**23.963**	**22.726**
Participations ne donnant pas le contrôle	-	53
Résultat - part du groupe	**23.963**	**22.779**
Résultat net part du groupe par action (EUR) (base et dilué)	0,97	0,91

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	**2024**	**2023**
Résultat - part du groupe	**23.963**	**22.779**
Résultat de l'exercice	**23.963**	**22.726**
Variation de juste valeur liées aux instruments financiers	(2.070)	(5.441)
Écarts de change résultant de la conversion	(561)	1.681
Impôts différés	-	1.360
Autres éléments du résultat global recyclables ultérieurement en résultat net	**(2.631)**	**(2.400)**
Réévaluation du passif net au titre des prestations et contributions définies	(31)	(2.400)
Impôts différés	48	414
Autres éléments du résultat global non recyclables ultérieurement en résultat net	**17**	**(1.986)**
Total des autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	**(2.614)**	**(4.386)**
Résultat global :	**21.349**	**18.340**
- Part du groupe	21.351	18.423
- Part des participations ne donnant pas le contrôle	(2)	(83)
Résultat global part du groupe par action (EUR) (base et dilué)	0,86	0,74

[2] La rubrique « Produits et charges associées aux activités de financement » présentée en 2023 a été ventilée entre « Produits d'intérêts » et « Charges d'intérêts ».

7.2. Etat consolidé de la situation financière

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	**2024**	**2023 retraité[3]**
Immobilisations incorporelles	5.981	3.881
Goodwill	23.929	23.894
Immobilisations corporelles	96.023	95.087
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	176.382	185.365
Autres actifs financiers non courants	120.248	118.553
Instruments financiers dérivés non courants	126	336
Autres actifs non courants	13.961	11.321
Actifs d'impôts différés	9.017	8.529
Actifs non courants	**445.667**	**446.966**
Stocks	141.375	161.844
Créances commerciales et autres créances d'exploitation	265.481	313.580
Contrats de construction - actifs	62.696	68.411
Autres actifs courants non opérationnels	7.329	5.637
Instruments financiers dérivés courants	77	2.657
Actifs financiers courants	5.612	3.162
Trésorerie et équivalents de trésorerie	173.510	154.092
Actifs courants	**656.080**	**709.383**
Total de l'actif	**1.101.747**	**1.156.349**
Capital	8.136	8.136
Prime d'émission	116.662	116.662
Résultats non distribués	136.412	122.962
Actions propres	(4.250)	(4.410)
Plans de pension à prestations et contributions définies	(12.019)	(12.035)
Réserves liées aux instruments financiers	3.536	5.606
Écarts de change résultant de la conversion	(709)	(151)
Capitaux propres – part du groupe	**247.768**	**236.770**
Participations ne donnant pas le contrôle	7	(377)
Capitaux propres	**247.775**	**236.393**
Engagements de retraites et avantages du personnel	8.163	9.401
Provisions non courantes	19.445	17.807
Autres passifs non courants	25.535	26.499
Dettes financières non courantes	184.830	190.965
Instruments financiers dérivés non courants	652	125
Passifs d'impôts différés	5.247	3.150
Passifs non courants	**243.872**	**247.947**
Provisions courantes	16.644	15.274
Dettes commerciales et autres dettes d'exploitation	289.176	317.761
Contracts de construction - passifs	208.844	201.618
Passifs d'impôt exigible	6.342	9.358
Dettes financières courantes	30.375	56.394
Instruments financiers dérivés courants	0	0
Autres passifs courants non opérationnels	58.719	71.604
Passifs courants	**610.100**	**672.009**
Total des capitaux propres et passifs	**1.101.747**	**1.156.349**

[3] Les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives, présentées précédemment sous la rubrique « Provisions non courantes » dans leur entièreté, sont à partir de l'exercice 2024 présentées en premier lieu en déduction des éventuels actifs financiers non courants liés à ces participations et pour le solde sous la rubrique « « Provisions non courantes ».

7.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

Exercice clôturé au 31 décembre (milliers d'euros)	**2024**	**2023 retraité**
Résultat opérationnel sur l'activité	**28.037**	**28.185**
Amortissements sur immobilisations (in)corporelles et immeubles de placement	21.832	21.348
Dotations nettes aux provisions	582	(4.639)
Réduction de valeur sur actifs et autres éléments non-cash	(2.008)	(4.721)
Perte/(bénéfice) relatifs à la cession des immobilisations corporelles et financières	(1.198)	(929)
Dividendes reçus des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	17.447	16.115
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement	**64.692**	**55.359**
Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes	59.136	3.485
Diminution/(Augmentation) de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière	(4.506)	(71.421)
Remboursement/(Octroi) de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière	1.517	(3.788)
Diminution/(augmentation) des stocks	15.408	(12.623)
Augmentation/(diminution) des dettes commerciales et des autres dettes courantes et non courantes	(38.086)	37.612
Impôts sur le résultat (payés)/reçus	(12.856)	(8.375)
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	**85.305**	**249**
Investissements	**(16.571)**	**(25.303)**
Achat d'immobilisations (in)corporelles	(10.846)	(19.696)
Acquisition du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée	0	0
Augmentation de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(671)	(1.550)
Octroi de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(5.054)	(4.057)
Désinvestissements	**8.123**	**14.267**
Produits résultant de la vente d'immobilisations (in)corporelles	2.345	3.013
Cession du pourcentage d'intérêts sous déduction de la trésorerie acquise/cédée	550	0
Diminution de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3.444	0
Remboursement de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1.784	11.254
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	**(8.448)**	**(11.036)**
Intérêts payés	(15.386)	(11.041)
Intérêts perçus	13.088	11.281
Autres charges et produits financiers reçus/(payés)	1.806	(2.287)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	44.599	86.327
Remboursements d'emprunts	(92.235)	(37.996)
Acquisition d'actions propres	0	(835)
Dividendes reçus/(payés)	(9.921)	(9.969)
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	**(58.049)**	**35.480**
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie	**18.808**	**24.693**
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	154.092	127.149
Effets des variations de taux de change sur la trésorerie et équivalents de trésorerie	610	2.250
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	**173.510**	**154.092**

Afin d'améliorer la compréhension des flux de trésorerie liés aux financement des activités de promotion immobilière exercées au travers des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence et inclus dans le cashflow opérationnel, les diminutions et augmentations de capital des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière » (-71.421 milliers d'euros en 2023) et les remboursement et octrois de prêts accordés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence du segment Promotion Immobilière » (-3.788 milliers d'euros en 2023) ont été présentés sur des lignes séparées. Jusqu'en 2023, ceux-ci étaient inclus dans la rubrique Diminution/(augmentation) des créances commerciales et autres créances courantes et non courantes.

7.4 Etat consolidé des variations de capitaux propres pour la période se terminant au 31 décembre 2024

(milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Résultats non distribués	Actions propres	Plans de pension à prestations et contributions définies	Réserves liées aux instruments financiers	Écarts de change résultant de la conversion	**Capitaux propres – part du groupe**	Participations ne donnant pas le contrôle	**Capitaux propres**
Décembre 2023	**8.136**	**116.662**	**122.962**	**(4.410)**	**(12.035)**	**5.606**	**(151)**	**236.770**	**(377)**	**236.393**
Résultat global de la période			**23.963**		**16**	**(2.070)**	**(558)**	**21.351**	**(2)**	**21.349**
Dividendes payés aux actionnaires			(9.921)					**(9.921)**		**(9.921)**
Mouvements liés aux actions propres et aux paiements fondés sur actions				160				**160**		**160**
Modification de périmètre et autres mouvements			(592)				-	**(592)**	386	**(206)**
Décembre 2024	**8.136**	**116.662**	**136.412**	**(4.250)**	**(12.019)**	**3.536**	**(709)**	**247.768**	**7**	**247.775**

7.5. Données par action

Exercice clôturé au 31 décembre	**2024**	**2023**
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	25.314.482	25.314.482
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	24.801.925	24.905.237
Résultat net part du groupe par action (EUR) (base et dilué)	0,97	0,91
Capitaux propres part du groupe par action (EUR)	9,99	9,51

7.6. Information sectorielle

Eléments de l'état consolidé du compte de résultats

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	**Promotion immobilière**	**Multi-technique**	**Construction & Rénovation**	**Investissements & Holding**	***Eliminations inter segments***	**Total consolidé**
Chiffre d'affaires (CA)	**125.699**	**304.309**	**788.462**	**1.978**	**(38.279)**	**1.182.169**
EBITDA	**17.932**	**20.160**	**17.443**	**(5.277)**	**(389)**	**49.869**
% CA	*14,27%*	*6,62%*	*2,21%*			***4,22%***
Amortissements et dépréciations	(1.283)	(9.959)	(9.950)	(640)	0	**(21.832)**
Résultat opérationnel sur l'activité	**16.649**	**10.201**	**7.493**	**(5.917)**	**(389)**	**28.037**
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(8.188)	(22)	788	11.390	0	**3.968**
Résultat opérationnel (EBIT)	**8.461**	**10.179**	**8.281**	**5.473**	**(389)**	**32.005**
% CA	*6,73%*	*3,34%*	*1,05%*			***2,71%***
Résultat financier	3.913	(606)	7.952	(6.461)	0	**4.798**
Impôts sur le résultat	(4.351)	(3.258)	(5.656)	328	97	**(12.840)**
Résultat - part du groupe	**8.023**	**6.315**	**10.577**	**(660)**	**(292)**	**23.963**
% CA	*6,38%*	*2,08%*	*1,34%*			***2,03%***

Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	**Promotion immobilière**	**Multi-technique**	**Construction & Rénovation**	**Investissements & Holding**	***Eliminations inter segments***	***Total consolidé***
Chiffre d'affaires (CA)	**157.696**	**337.951**	**872.647**	**2.274**	**(122.098)**	**1.248.470**
EBITDA	**30.422**	**5.383**	**9.666**	**4.799**	**(737)**	**49.533**
% CA	*19,29%*	*1,59%*	*1,11%*			***3,97%***
Amortissements et dépréciations	(1.053)	(9.708)	(9.715)	(872)	0	**(21.348)**
Résultat opérationnel sur l'activité	**29.369**	**(4.325)**	**(49)**	**3.927**	**(737)**	**28.185**
Part dans le résultat net des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(11.952)	28	(171)	16.934	0	**4.839**
Résultat opérationnel (EBIT)	**17.417**	**(4.297)**	**(220)**	**20.861**	**(737)**	**33.024**
% CA	*11,04%*	*(1,27%)*	*(0,03%)*			***2,65%***
Résultat financier	(821)	(1.205)	2.827	(2.794)	0	**(1.993)**
Impôts sur le résultat	(4.980)	(769)	(2.675)	(64)	183	**(8.305)**
Résultat - part du groupe	**11.669**	**(6.271)**	**(68)**	**18.003**	**(554)**	**22.779**
% CA	*7,40%*	*(1,86%)*	*(0,01%)*			***1,82%***

Éléments de l'état consolidé de la situation financière

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	**Promotion immobilière**	**Multi-technique**	**Construction & Rénovation**	**Investissements & Holding**	**Éliminations inter segments**	**Total consolidé**
ACTIFS						
Goodwill	0	23.017	912	0	0	**23.929**
Immobilisations corporelles	5.134	47.768	39.433	3.711	(23)	**96.023**
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	40.000	(40.000)	**0**
Autres actifs financiers non courants	90.202	0	0	30.046	0	**120.248**
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	95.928	159	1.050	79.245	0	**176.382**
Autres postes de l'actif non courants	10.368	1.707	16.296	162.463	(161.749)	**29.085**
Stocks	126.541	6.624	9.011	25	(826)	**141.375**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.230	2.533	80.300	83.447	(0)	**173.510**
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	9.774	59.768	218.449	22.537	(310.528)	**0**
Autres postes de l'actif courants	13.261	123.678	202.703	17.639	(16.086)	**341.195**
Total de l'actif	**358.438**	**265.254**	**568.154**	**439.113**	**(529.212)**	**1.101.747**
PASSIFS						
Capitaux propres	**160.328**	**98.892**	**113.982**	**37.176**	**(162.603)**	**247.775**
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	40.000	0	0	0	(40.000)	**0**
Dettes financières non courantes	31.690	26.158	19.477	107.505	0	**184.830**
Autres postes de passifs non courants	32.401	2.050	20.011	4.580	(0)	**59.042**
Dettes financières courantes	18.490	6.086	5.462	337	(0)	**30.375**
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	22.222	4.555	17.982	265.769	(310.528)	**0**
Autres postes de passifs courants	53.307	127.513	391.240	23.746	(16.081)	**579.725**
Total passifs	**198.110**	**166.362**	**454.172**	**401.937**	**(366.609)**	**853.972**
Total des capitaux propres et passifs	**358.438**	**265.254**	**568.154**	**439.113**	**(529.212)**	**1.101.747**

Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)[4]	Promotion immobilière	Multi-technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Éliminations inter segments	Total consolidé
ACTIFS						
Goodwill	0	22.982	912	0	0	**23.894**
Immobilisations corporelles	5.642	45.988	39.469	4.012	(24)	**95.087**
Prêts non courants à des sociétés consolidées du groupe	0	0	0	44.000	(44.000)	**0**
Autres actifs financiers non courants	89.108	0	171	29.274	0	**118.553**
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	104.502	182	3.531	77.150	0	**185.365**
Autres postes de l'actif non courants	9.839	2.085	11.307	180.107	(179.271)	**24.067**
Stocks	145.285	7.349	10.010	25	(825)	**161.844**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.390	3.249	78.045	68.408	0	**154.092**
Position de trésorerie interne – Cash pooling – actif	17.749	42.529	167.981	23.753	(252.012)	**0**
Autres postes de l'actif courants	25.346	136.210	241.129	14.864	(24.102)	**393.447**
Total de l'actif	**401.861**	**260.574**	**552.555**	**441.593**	**(500.234)**	**1.156.349**
PASSIFS						
Capitaux propres	**159.141**	**88.897**	**90.975**	**77.500**	**(180.120)**	**236.393**
Emprunts non courants à des sociétés consolidées du groupe	40.000	0	4.000	0	(44.000)	**0**
Dettes financières non courantes	53.424	26.054	18.838	92.649	0	**190.965**
Autres postes de passifs non courants	29.473	1.882	21.093	4.534	0	**56.982**
Dettes financières courantes	10.341	5.835	4.951	35.267	0	**56.394**
Position de trésorerie interne – Cash pooling – passif	18.435	14.386	9.368	209.823	(252.012)	**0**
Autres postes de passifs courants	91.047	123.520	403.330	21.820	(24.102)	**615.615**
Total passifs	**242.720**	**171.677**	**461.580**	**364.093**	**(320.114)**	**919.956**
Total des capitaux propres et passifs	**401.861**	**260.574**	**552.555**	**441.593**	**(500.234)**	**1.156.349**

Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie

Exercice clôturé au 31 décembre 2024 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi-technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement	*25.399*	*19.937*	*17.052*	*2.304*	*64.692*
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	*12.672*	*23.487*	*37.375*	*11.771*	**85.305**
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	*(322)*	*(3.860)*	*(851)*	*(3.415)*	**(8.448)**
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	*(9.586)*	*(20.303)*	*(34.781)*	*6.621*	**(58.049)**
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie	**2.764**	**(676)**	**1.743**	**14.977**	**18.808**

Exercice clôturé au 31 décembre 2023 (milliers d'euros)	Promotion immobilière	Multi-technique	Construction & Rénovation	Investissements & Holding	Total consolidé
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles avant variations du fonds de roulement	*28.596*	*4.944*	*14.645*	*7.174*	*55.359*
Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles	(33.668)	7.630	27.139	(852)	**249**
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités d'investissement	(830)	(5.581)	(9.160)	4.535	**(11.036)**
Flux de trésorerie provenant (utilisés dans) des activités de financement	34.377	(5.482)	(11.528)	18.113	**35.480**
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie	**(121)**	**(3.433)**	**6.451**	**21.796**	**24.693**

[4] Les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence négatives, présentées précédemment sous la rubrique « Provisions non courantes » dans leur entièreté, sont à partir de l'exercice 2024 présentées en premier lieu en déduction des éventuels actifs financiers non courants liés à ces participations et pour le solde sous la rubrique « « Provisions non courantes ».

8. Information concernant l'action

Au 31 décembre 2024, le capital social de CFE SA s'élevait à 8.135.621 euros, représenté par 25.314.482 actions, sans désignation de valeur nominale. Les actions de la société sont nominatives ou dématérialisées.

Au 31 décembre 2024, l'actionnariat de CFE était structuré comme suit :

actions sans désignation de valeur nominale	25.314.482
actions nominatives	19.002.462
actions dématérialisées	6.312.020

Actionnaires possédant 5% ou plus des droits de vote afférents aux titres qu'ils possèdent :

Ackermans & van Haaren NV
Begijnenvest, 113
B-2000 Anvers (Belgique) 15.725.684 titres, soit 62,12%

VINCI Construction SAS
1973 Boulevard de la Défense
F-92757 Nanterre (France) 3.066.460 titres, soit 12,11%

Au 31 décembre 2024, CFE détenait 512.557 actions propres, soit 2,02% du capital.

9. Agenda de l'actionnaire

Assemblée Générale Ordinaire	30 avril 2025
Publication de la déclaration intermédiaire 2025	20 mai 2025 (avant ouverture de la bourse)
Publication des résultats semestriels	28 août 2025 (avant ouverture de la bourse)
Publication de la déclaration intermédiaire 2025	19 novembre 2025 (avant ouverture de la bourse)

Note du Commissaire sur l'information consolidée pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Le commissaire, EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Marnix Van Dooren, a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé de correction significative au compte de résultats consolidé, à l'état du résultat global consolidé, à l'état consolidé de la situation financière, à l'état consolidé des variations des capitaux propres ou au tableau consolidé des flux de trésorerie reprises dans ce communiqué de presse.

Par ailleurs, le commissaire a confirmé que, dans le cadre de la mission d'assurance limitée sur l'information en matière de durabilité de CFE, les procédures d'assurance limitée portant sur les indicateurs de durabilité 2024 ci-après figurant dans la section « Responsabilité sociétale et engagements de durabilité du groupe CFE », sont terminées quant au fond, et n'ont pas révélé que des ajustements significatifs ont dû être apportés à ces indicateurs. La liste des indicateurs est la suivante : (i) Diminution des émissions absolues directes de CO2 (Scope 1 et 2) par rapport à 2020 et 2023 ; (ii) Année de référence des émissions absolues directes de CO2 (scope 1 et 2) ; (iii) Objectif de réduction des émissions absolues directes de CO2 (Scope 1 et 2) pour 2030 ; et (iv) Pourcentage d'alignement à la Taxonomie Européenne des projets BPI Real Estate en 2024. Nous notons par ailleurs que toute autre information quantitative et qualitative liée à la durabilité et incluse dans ce communiqué de presse n'ont fait l'objet d'aucune procédure d'assurance limitée.

* *
*

A propos de CFE
CFE est un groupe intégré multidisciplinaire qui se positionne sur des marchés de croissance attrayants en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. Grâce à des entreprises leaders et des projets innovants, le groupe se concentre sur quatre segments : promotion immobilière, construction & rénovation, multitechnique et investissements. De l'acquisition à la maintenance: avec des expertises complémentaires, CFE propose des solutions complètes à ses clients. Le groupe développe le monde de demain par son rôle de pionnier en matière de développement durable, sa capacité d'innovation et sa volonté d'avoir un impact sur la société. CFE concrétise cette ambition grâce à des collaborateurs passionnés et des partenariats forts.

Cotée sur Euronext Brussels, CFE est détenue à 62,12% par Ackermans & van Haaren et par Vinci à hauteur de 12,11%.

Ce communiqué de presse est disponible sur notre site internet www.cfe.be.

* *
*

Note à la rédaction

Pour de plus amples informations, veuillez prendre contact chez CFE avec:

Raymund Trost, CEO, tél. +32.2.661.13.19, raymund_ trost@cfe.be
Fabien De Jonge, CFO, tél. +32 2 661 13 12, fabien_ de_jonge@cfe.be

DÉFINITIONS

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

	permis sont en préparation ou ont été déposés ou ii) dont les autorisations de bâtir ont été obtenues mais dont la construction n'a pas démarré.
Cash-flow opérationel	Flux de trésorerie nets provenant (utilisés dans) des activités opérationnelles.