



**THOMAS
& PIRON**



2022
Rapport annuel

**THOMAS & PIRON ÉLARGIT
SA PALETTE DE MÉTIERS ET
RENFORCE SA PRÉSENCE
TRANSNATIONALE**

LA FORCE D'UN TEAM

Le Groupe THOMAS & PIRON est actif dans les secteurs de la construction, de la promotion immobilière et du génie civil. Fondé il y a 47 ans, il est aujourd'hui leader sur le marché du logement en Belgique, très présent au Grand-Duché de Luxembourg et se développe en France, en Suisse, au Portugal et au Maroc. Sa culture d'entreprise familiale, ses valeurs partagées par les 3.352 collaborateurs et son respect de l'identité des sociétés qu'il acquiert en font un employeur très apprécié.



Table des matières

La force d'un team	2
Chiffres clés	4
Faits marquants	6
Thomas & Piron, présent dans 6 pays	8
Message du Conseil d'Administration et des CEO	10
Évolution du chiffre d'affaires	12

14

THOMAS & PIRON HOLDING

1. Pourquoi choisir Thomas & Piron ?	16
2. Structure opérationnelle du Groupe	22
3. Comptes consolidés du Groupe	24
4. Bilan social consolidé	32
5. Thomas & Piron ICT	37

38

THOMAS & PIRON EN BELGIQUE

1. Thomas & Piron Home	40
2. Autres sociétés liées au pôle unifamilial	46
3. Thomas & Piron Bâtiment	50
4. Thomas & Piron Rénovation	66
5. Thomas & Piron Sotraba	72
6. Galère	78

86

ACTIVITÉS DE THOMAS & PIRON AU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. Thomas & Piron Groupe Luxembourg	88
2. Thomas & Piron Bau	90
3. Thomas & Piron Luxembourg	98
3. Autres sociétés de promotion	100

104

THOMAS & PIRON EN FRANCE

1. Maisons du Nord	106
2. Espace promotion France	110
3. Maison Thorel Roucou	111

112

THOMAS & PIRON EN SUISSE

1. Groupe Dumas	114
2. Epiney Holding	126

132

AUTRES ACTIVITÉS DE THOMAS & PIRON À L'ÉTRANGER

1. Thomas & Piron au Portugal	134
2. Thomas & Piron au Maroc	136

Chiffres clés

47 ANS D'EXPÉRIENCE
DANS LE SECTEUR DE
LA PROMOTION ET
CONSTRUCTION

22

Avec un patrimoine foncier évalué à **544 millions d'euros** (au coût d'acquisition), le Groupe dispose des ressources nécessaires pour garantir plusieurs années d'activité.

Patrimoine foncier	MEUR
Belgique	132
Luxembourg	341
Portugal	40
Maroc	20
Autres	11
Total	544

+32,6%

CHIFFRE D'AFFAIRES DE 923 MILLIONS D'EUROS
VS 696 MILLIONS D'EUROS EN 2021*

EBITDA

88

MILLIONS D'EUROS

NOS RESSOURCES HUMAINES

3.352

COLLABORATEURS

THOMAS & PIRON obtient le label "Best Managed Companies" (Deloitte) pour la 4^e année consécutive, cette fois dans sa version GOLD !

NOS RÉALISATIONS

780

MAISONS RÉCEPTIONNÉES

535

APPARTEMENTS RÉCEPTIONNÉS

95

RÉNOVATIONS CLÉ SUR PORTE

NOUS RENDRE VISITE

15

MAISONS TÉMOINS*

30

APPARTEMENTS TÉMOINS**

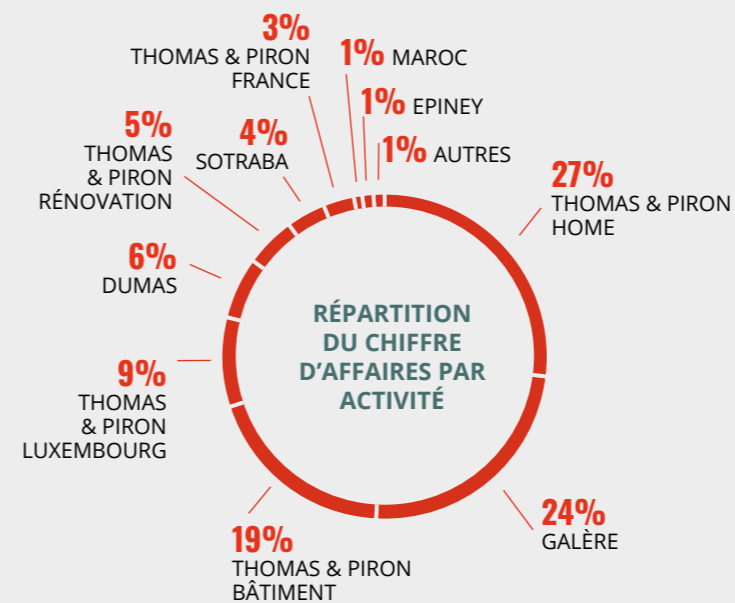
2.500

M² DE SALLE D'EXPOSITION

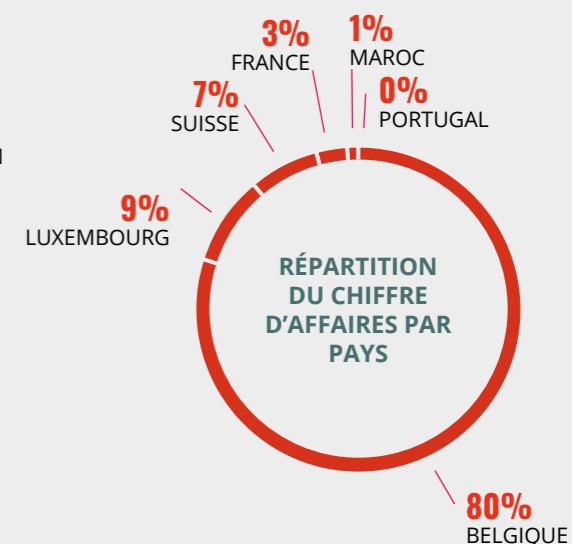
* En Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en France.

** En Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg, au Maroc

LE GROUPE EST ACTIF DANS TOUS LES MÉTIERS DE LA CONSTRUCTION



PROGRESSIVEMENT, LE GROUPE ÉTEND SES ACTIVITÉS HORS DE SON BERCEAU HISTORIQUE



Faits marquants

UNE ANNÉE
SOUS LE SIGNE DU
TRAVAIL D'ÉQUIPE

22



MARS

Démarrage du projet Prism

Au Luxembourg, le projet Prism a démarré dans le quartier de la Cloche d'Or à Luxembourg-Ville : il s'agit de la réalisation en entreprise générale d'un immeuble de bureaux de 4.700 m², à faible empreinte environnementale, à livrer fin 2023 au promoteur belge Eaglestone.



MAI

" Best Managed Companies "

THOMAS & PIRON obtient le label "Best Managed Companies" pour la quatrième année consécutive, cette fois dans sa version GOLD! Un jury indépendant a reconnu THOMAS & PIRON pour sa vision "Game changers".

AOÛT

THOMAS & PIRON garantit un prix fixe à ses futurs clients particuliers

Malgré le contexte économique toujours incertain, THOMAS & PIRON a dégagé des solutions pour garantir à ses futurs clients particuliers un prix fixe sur la construction et/ou l'acquisition de leur maison ou appartement.



SEPTEMBRE

Une nouvelle vie pour le patrimoine industriel de Seraing

Les anciennes halles construites par John Cockerill en 1817 vont enfin revivre, avec un projet immobilier fort, mettant en valeur ce patrimoine industriel. La pose de la première pierre du complexe Gastronomica a eu lieu en présence du Ministre des Pouvoirs Locaux et du Logement.

Ce projet mixte, mené en consortium avec deux autres promoteurs, met l'accent sur l'alimentation et la gastronomie : il se compose de halles gourmandes, de petits commerces d'alimentation, d'espaces de bureaux et de coworking, et de 93 nouveaux logements.



SEPTEMBRE

Acquisition d'EPINEY HOLDING

THOMAS & PIRON renforce sa présence en Suisse avec l'acquisition d'EPINEY HOLDING, spécialisée dans le bâtiment, le génie civil, les travaux spéciaux et les échafaudages. Ses cinq sociétés emploient 200 collaborateurs et réalisent un chiffre d'affaires de l'ordre de 25 millions d'euros.



SEPTEMBRE

Réduire le bilan carbone

Pour mettre en pratique ses engagements durable, THOMAS ET PIRON BÂTIMENT (qui finalise son bilan carbone) s'est inscrite à la BACA (Belgian Alliance for Climate Action), une alliance d'entreprises qui partagent leurs connaissances et s'entraident pour réduire leurs émissions de CO₂.



OCTOBRE

THOMAS & PIRON BÂTIMENT remporte l'appel à projets de la ville de Ciney

Une centaine de logements répartis sur trois immeubles, dans un parc urbain de 13.000m² incluant des équipements sportifs remplaceront le vieux Stade Lambert de Ciney (Belgique). La création d'une esplanade au cœur du projet y jouera un rôle de place publique.

L'introduction de permis est espérée pour le premier semestre 2023.

NOVEMBRE

Une nouvelle maison expo

THOMAS & PIRON HOME a inauguré sa 16^{ème} maison expo, à Marchen-Famenne. Radicalement contemporaine, elle séduira et inspirera les candidats bâtisseurs par son agencement sur 3 niveaux, sa qualité de construction, sa mezzanine, ses grandes baies vitrées donnant sur le rez-de-jardin, ses terrasses et sa cuisine design.

DÉCEMBRE

Développement au Portugal

Création des sociétés THOMAS & PIRON GROUPE PORTUGAL (holding portugaise) et THOMAS & PIRON DEVELOPMENT, à Lisbonne pour accompagner le développement du Groupe au Portugal.

Deux acquisitions de fonciers ont eu lieu en 2022, notamment celle destinée au gigantesque projet JARDINS DE SACAVÉM à Lisbonne (Lourès) : ce nouveau projet 100% THOMAS & PIRON est particulièrement ambitieux car il développe près de 100.000 m², avec pas moins de 800 appartements et près de 10.000 m² de services et de commerces.



THOMAS & PIRON
UNE PRÉSENCE DANS

6 PAYS

THOMAS & PIRON EST TRÈS PRÉSENT DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES EN BELGIQUE, AU LUXEMBOURG ET AU MAROC ; DEPUIS QUELQUES ANNÉES EN FRANCE ET AU PORTUGAL ET DEPUIS 2020 EN SUISSE.



Construction



Promotion



Génie civil



PORTUGAL



MAROC



FRANCE



BELGIQUE



LUXEMBOURG



SUISSE



1 THOMAS & PIRON HOLDING
et THOMAS & PIRON HOME
La Besace, 14,
B-6852 Our-Paliseul

2 THOMAS & PIRON GROUPE
LUXEMBOURG
Boulevard Marcel Cahen,
27b
L-1311 Luxembourg (Merl)

3 THOMAS & PIRON BAU
Boulevard Marcel Cahen,
27b
L-1311 Luxembourg (Merl)

4 THOMAS & PIRON
BÂTIMENT
Rue du Fort d'Andoy, 5
B-5100 Wierde

5 THOMAS & PIRON
LUXEMBOURG
Boulevard Marcel Cahen,
27b
L-1311 Luxembourg (Merl)

6 THOMAS & PIRON
RÉNOVATION
Rue de la Briqueterie, 28
B-5564 Wanlin

7 SOTRABA
Chaussée de Nivelles, 121
B-7181 Arquennes

8 THOMAS & PIRON GROUPE
FRANCE
160 Rue des Clauwiers
F-59113 Seclin

9 EPINEY CONSTRUCTION
Route de Salquenen 18
CP 125 - 3960 Sierre

10 GROUPE DUMAS
Route du Manège 63,
1950 Sion

11 THOMAS & PIRON HOLDING
MAROC
Rue Abou El Waqt 101
Casablanca

12 THOMAS & PIRON
AU PORTUGAL
The Tower
Rua do Silval 37
Cacilhas de Oeiras

MESSAGE

DU CA ET DES CEOs

L'ANNÉE 2022 SE TRADUIT PAR UNE BELLE PERFORMANCE GLOBALE POUR LE GROUPE MALGRÉ LA CONJONCTURE

Le contexte économique de 2022 a inscrit les tendances de notre secteur dans la continuité de celles de 2021. Les signaux d'attention se sont confirmés avec toujours cette incertitude quant aux perspectives à venir. Ainsi, l'exercice a été impacté par une hausse accentuée des taux d'intérêt, des coûts des matériaux (+12% chez THOMAS & PIRON) et de l'énergie, rendant les clients plus frileux et le marché extrêmement tendu, tant pour les activités de promotion que de constructions résidentielles.

Perspectives

L'année 2022 se traduit néanmoins par une belle performance globale pour le Groupe: par rapport à l'ambitieux objectif que nous nous étions fixé (nous espérions atteindre un chiffre d'affaires consolidé de 949,4 millions d'euros), les 923,1 millions d'euros réalisés marquent une nouvelle année record, en hausse de 32,6% par rapport à l'exercice 2021. Ceci s'explique principalement par l'entrée au sein du Groupe de l'entreprise GALÈRE et sa filiale GALÈRE LUX, ainsi que celle de la société suisse EPINEY HOLDING.

Cela se traduit également par un **total bilantaire en hausse de 21,4%**.

Avec un résultat brut de 59,5 millions d'euros, le Groupe réalise une performance appréciable et renforce sa position concurrentielle. Nos fonds propres de 372,5 millions d'euros (en hausse de 13%) nous permettent de présenter un ratio de solvabilité de 26,3% démontrant la bonne santé financière du Groupe, un indicateur clé pour entretenir la confiance de nos partenaires. Notre EBITDA stable depuis 3 ans y contribue également.

Notre niveau de ventes en maisons, appartements et rénovations, indicateur crucial dans notre activité de promoteur-constructeur, s'élève à 1222 unités et révèle un résultat de 79% par rapport à un objectif très optimiste. Les candidats-bâtitisseurs sont naturellement prudents face aux aléas. C'est au Grand-Duché du Luxembourg que le marché se révèle le plus contrarié par les incidences de la crise que nous connaissons (augmentation des coûts, prix du foncier...). Le secteur y connaît des turbulences jamais rencontrées jusqu'ici. Conscients que le marché

présentera certainement un autre visage au sortir de cette crise, le Groupe prend les dispositions nécessaires pour aborder une reprise adaptée à ces futures réalités.

L'intégration de GALÈRE a eu les effets escomptés. Outre une diversification des activités – GALÈRE est principalement active dans le génie civil –, participant à la maîtrise du risque, elle a contribué à la hausse bilantaire, au bon résultat brut, à la maîtrise de l'endettement et à la force de négociation de nos achats.

L'acquisition d'EPINEY HOLDING, quant à elle, offre, dans le Valais Suisse, une belle complémentarité d'activités avec le Groupe Dumas. THOMAS & PIRON compte désormais plus de 400 collaborateurs en Suisse.

Toujours dans l'optique de cette stratégie de diversification, le développement de nos projets au Portugal, à Lisbonne et Porto, laisse entrevoir de belles perspectives qui contribueront également à la consolidation du Groupe.



« Le chiffre d'affaires consolidé de 923,1 M€ marque une nouvelle année record. »



François Piron et Edouard Herinckx, le nouveau duo de CEO à la tête du Groupe.

Cette **diversification géographique** (Belgique, France, Luxembourg, Suisse, Portugal et Maroc) **et d'activités** (promotion et construction résidentielle, génie civil, rénovation...) laisse également entrevoir à notre personnel, en termes de gestion de carrière, de belles perspectives de mobilité interne.

Diversification

La prévision budgétaire pour 2023 est complexe au vu de la conjoncture économique et des incertitudes qui en découlent mais elle nous permet, avec optimisme sans être une fin en soi, d'annoncer que le seuil symbolique du milliard pourrait être franchi. Au-delà de ce chiffre, notre meilleur résultat restera tributaire de notre niveau de ventes; une bonne part de notre énergie y sera consacrée.

À cette fin, notre volonté d'assurer à chaque client une satisfaction optimale par la qualité de nos réalisations sera corroborée par notre **démarche continue pour un développement plus durable** (tout en veillant au respect des budgets impartis): l'environnement, la responsabilité sociétale et la gouver-

nance seront les axes prioritaires de cette démarche.

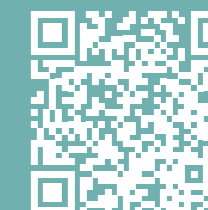
Dans l'intervalle, nous multiplions les démarches pour continuer à faire face à la pénurie de main d'œuvre qui sclérose quelque peu le secteur. THOMAS & PIRON a lancé son projet d'Académie au premier trimestre 2023, avec l'ambition, dans un premier temps, de proposer aux demandeurs d'emploi des formations à mesure de nos besoins, avec la perspective de décrocher leur CDI. S'assurer les moyens de ses ambitions fait partie intégrante de l'ADN de notre Groupe!

Un duo à la tête du Groupe

«Last but not least», le 1^{er} janvier 2023 a salué l'entrée en fonction opérationnelle de François Piron au titre d'Administrateur-Délégué du Groupe, aux côtés et en parfaite complémentarité d'Edouard Herinckx. C'est désormais un duo qui se trouve à la tête de notre Groupe qui compte pas moins de 3.352 collaborateurs contractuels!

Le Conseil d'administration et les CEOs

Découvrez notre message en version vidéo en scannant ce QR code.



ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En 1974, Louis-Marie Piron (18 ans) se lance dans la rénovation de la maison de ses grands-parents, avec l'aide d'un maçon, Charles Thomas. Deux ans plus tard, ils s'associent et créent une entreprise de construction.

Bernard Piron, frère de Louis-Marie Piron obtient son diplôme d'ingénieur civil et rejoint l'équipe pour le calcul des devis, le suivi des achats, le contrôle des chantiers ; L'entreprise réalise déjà un chiffre d'affaires de plus de 70 millions de francs belges (€1,7 million).



L'entreprise s'informatise et engage son premier conducteur de chantier. Elle réalise un chiffre d'affaires de près de 250 millions de francs belges (€6,2 millions).



L'entreprise crée le département Arsenal et Logistique qui englobe le magasin, le garage, la carrosserie, la menuiserie, le ferrailage, ainsi que les activités de transport, la manutention et le génie civil. Le chiffre d'affaires dépasse 1 milliard de francs belges (€25 millions).



Louis-Marie Piron est nommé parmi les 10 managers de l'année. Plus de 400 maisons sont construites en 2002 pour un chiffre d'affaires de plus de €87 millions.

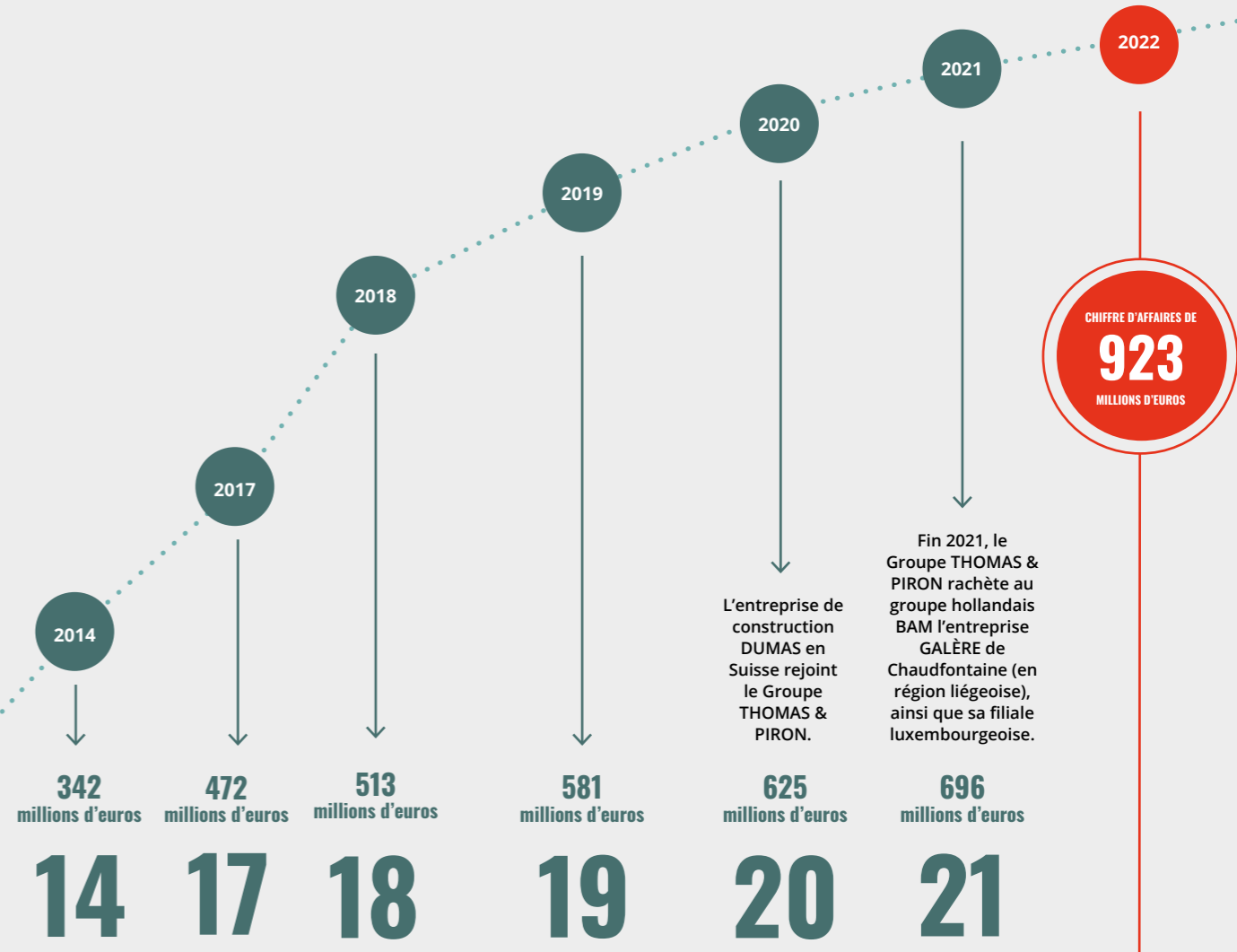


Une année exceptionnelle, avec plus de 500 maisons construites et un chiffre d'affaires de €118 millions.



Inauguration de la première maison témoin, à Erpent (Namur). La S.P.R.L. se transforme en S.A.

L'entreprise reçoit la visite du Prince Philippe. Création de la société THOMAS & PIRON RÉNOVATION. L'entreprise compte plus de 500 collaborateurs.



Création de la holding THOMAS & PIRON. Louis-Marie Piron est nommé manager de l'année 2014. François Piron est nommé Administrateur-Délégué de THOMAS & PIRON HOLDING.



THOMAS & PIRON offre à ses clients la plus grande salle d'exposition de Belgique pour le choix des matériaux sur 2.500 m² !



THOMAS & PIRON BÂTIMENT inaugure son extension de bureaux sur le site de Wierde (Namur).



L'entreprise de construction DUMAS en Suisse rejoint le Groupe THOMAS & PIRON.

Fin 2021, le Groupe THOMAS & PIRON rachète au groupe hollandais BAM l'entreprise GALÈRE de Chaudfontaine (en région liégeoise), ainsi que sa filiale luxembourgeoise.

L'entreprise suisse EPINEY HOLDING rejoint le Groupe THOMAS & PIRON.

22

UNE HISTOIRE DE FAMILLE, D'ÉQUIPE ET DE

CROISSANCE

THOMAS & PIRON

FOCUS



POURQUOI CHOSIR THOMAS & PIRON?

1

Depuis 47 ans, THOMAS & PIRON a fait ses preuves : la société compte des milliers de bâtiments à son actif.

A. LES GARANTIES

Agréations. Les entités opérationnelles belges du Groupe sont agréées en catégorie D, en classe :

- 5 : SOTRABA
- 8 : THOMAS & PIRON HOME , THOMAS & PIRON BÂTIMENT, THOMAS & PIRON RÉNOVATION et GALÈRE.

Pour être agréé, il faut faire preuve d'une capacité financière et économique suffisante, avoir satisfait à ses obligations légales et disposer de capacités techniques suffisantes.

Charte

Le Groupe fait partie de la Charte des Constructeurs de logements qui sélectionnent ses membres sur des critères techniques et éthiques. Traiter avec un entrepreneur membre de la Charte est gage de fiabilité, sérieux et qualité.

Certifications

THOMAS & PIRON BÂTIMENT est certifiée ISO 9001 et 14001. Ces certifications sont octroyées par des organismes agréés et représentent une philosophie d'entreprise axée sur le

service aux clients et sur l'évolution constante de l'organisation de l'entreprise. THOMAS & PIRON BÂTIMENT et GALÈRE sont certifiés VCA en matière de sécurité.

Contrat unique

Le Groupe, via ses sociétés, offre aux acquéreurs de ses constructions la sécurité d'un contrat unique de promotion-construction. Cette double responsabilité contractuelle - conception et exécution - sous-tend en effet une obligation de résultat. Ce contrat unique respecte scrupuleusement la loi Breyne qui protège, en Belgique, les futurs propriétaires contre le risque d'insolvabilité de l'entreprise de construction. THOMAS & PIRON est un des seuls constructeurs à offrir cette sécurité à ses clients.

Loi Breyne

La loi Breyne est l'unique protection d'un candidat-bâtitteur en droit belge. Elle n'est pas d'application en cas d'intervention de plusieurs entreprises (plusieurs contrats signés séparément). D'où l'intérêt du contrat unique proposé par le Groupe.

B. LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Construire un logement constitue l'un des investissements les plus importants dans une vie.

Il est donc préférable que tout se déroule comme prévu.

En faisant appel à un signataire de la Charte, le client a la certitude de construire avec un partenaire compétent et fiable.

Les engagements et garanties ci-dessous limitent fortement les risques et placent un cadre pour que les projets soient bien exécutés, conformément aux accords conclus.



Engagements

En tant que signataire de la Charte des Constructeurs de logements, THOMAS & PIRON s'engage à :

- **disposer d'une agrégation en classe 2 minimum de la catégorie D par les pouvoirs publics** : le Groupe apporte ainsi la preuve de sa bonne santé sur le plan technique, économique et financier. Pour ses clients, cela signifie de bonnes références et de solides résultats d'exploitation, suscitant ainsi la confiance ;
- **respecter les intérêts légaux du maître d'ouvrage** : le Groupe agit de façon correcte et légale en matière de prix, de délais d'exécution, de règlement d'acomptes, de paiement de factures et de garanties. Lorsqu'un client signe un contrat-type avec THOMAS & PIRON, celui-ci reprend toutes les mesures légales de protection de la loi Breyne. Les droits légaux du maître d'œuvre sont ainsi garantis ;
- **avoir recours à l'utilisation d'une Commission de Contrôle neutre en cas de conflit** : en cas d'opposition concernant l'application de la loi Breyne, le Groupe essaie d'abord de régler le litige en interne, via cette commission.

Garanties et avantages pour les clients

- **un prix fixe** : un prix total est fixé au préalable ;
- **un acompte limité** : avant le début des travaux, une entreprise de construction doit supporter une multitude de frais de lancement. Pourtant, en tant que signataire de la Charte, le Groupe demande un acompte de maximum 5 % du montant du contrat ;
- **le paiement de factures intermédiaires à l'avancement** : une fois les travaux entamés, le client ne paie que les travaux déjà réalisés. En d'autres termes, dès cet instant, le client ne paiera plus d'acomptes ;
- **deux réceptions** : la réception provisoire donne l'occasion de formuler des remarques ; la réception définitive n'intervient qu'un an plus tard, lorsque le logement aura passé l'épreuve d'un hiver. Pendant cette période intermédiaire, le client aura encore pu observer et faire réparer d'éventuels manquements au logement ;
- **la garantie** : le Groupe THOMAS & PIRON constitue une **garantie financière** pour chaque contrat, afin de respecter ses obligations. Si les travaux n'ont pas été réalisés entièrement ou correctement, cette caution sert alors de dédommagement.

C. LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Depuis la création du Groupe THOMAS & PIRON, l'esprit d'entreprendre et le sens des responsabilités font partie de son ADN. La rentabilité durable a toujours été privilégiée par rapport au profit à court terme. Aujourd'hui, fidèle à ses valeurs, le Groupe prend ses dispositions pour répondre aux objectifs de reporting CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) d'ici 2026.

Ces dernières années, le Groupe a déjà entrepris de nombreuses actions pour réduire son impact environnemental, favoriser l'économie circulaire et promouvoir le bien-être de ses employés. Ces avancées reflètent sa volonté de contribuer positivement à l'environnement sociétal dans lequel il évolue.

La prochaine étape sera de quantifier de manière plus précise ses progrès et de les communiquer de manière transparente à ses parties prenantes. C'est pourquoi le Groupe élaborera un rapport d'activités non-financières conforme aux exigences de la directive européenne CSRD.

En 2022, conscient des enjeux de cette nouvelle directive, THOMAS & PIRON a porté une attention particulière à la compréhension de ses exigences. Cette démarche a permis de dresser les bases nécessaires pour entreprendre les actions requises dans les années à venir.

En 2023, un groupe de travail dédié sera mis en place pour élaborer un plan de travail permettant, à terme, d'éditer un premier rapport d'activités non-financières, doté d'indicateurs mesurables et auditables concernant les trois axes majeurs que sont l'environnement, la responsabilité sociétale et la gouvernance.

Le rapport mettra en lumière nos performances environnementales, notre engagement envers la société et les mesures prises pour une gouvernance d'entreprise solide. Il servira également de base

pour évaluer nos progrès et identifier les domaines nécessitant une amélioration continue.

Au sein du Groupe THOMAS & PIRON, nous sommes convaincus que l'avenir de notre entreprise et de notre Société passent par un développement fondé sur la durabilité. Nous continuerons d'innover et de prendre des mesures concrètes pour atteindre nos objectifs de responsabilité sociale et environnementale, tout en maintenant le niveau de rentabilité nécessaire à la pérennité du Groupe.

Le Groupe THOMAS & PIRON est résolument engagé à durer.

Nos engagements

Rencontrer les objectifs de reporting CSRD d'ici 2026.

Éditer, dès 2024, un rapport d'activités non-financières, avec des indicateurs mesurables et auditables.



D. LA GOUVERNANCE

Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration veille, entre autres responsabilités, à la cohérence de la structure et de la stratégie du Groupe.

Il prend également certaines décisions clés concernant les finances, les ressources humaines ou le marketing.



François Piron* :
Président /
Administrateur délégué



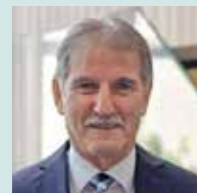
Edouard Herinckx :
Administrateur délégué



Bernard Piron* :
Administrateur



Christian Bastin :
Administrateur



André Sélenne :
Administrateur indépendant



Etienne Dewulf* :
Administrateur indépendant



Jacques Peters :
Administrateur indépendant



Jean-Jacques Cloquet :
Administrateur indépendant



Philippe Callens* :
Administrateur
et Secrétaire général
(mandat à partir du 01/01/2023)



Philippe Delusinne* :
Administrateur indépendant
(mandat à partir du 13/10/2022)

* En tant que représentant permanent de leurs sociétés de gestion respectives

Comité Exécutif

Le Comité Exécutif est investi d'un pouvoir de surveillance et de décision. Il assure la direction du Groupe. L'équipe de direction, guidée par les CEO, est expérimentée et complémentaire comme le démontre les performances de l'entreprise ces dernières années.



Edouard Herinckx :
Administrateur délégué



François Piron* :
Administrateur délégué



Bernard Piron* :
Directeur général



Christian Bastin :
Secrétaire général
(jusqu'au 31/05/2023)



Bruno Lefebvre* :
Directeur financier



Philippe Callens* :
Secrétaire général
(depuis le 01/06/2023)



Jean-Marc Hanin* :
Directeur juridique



Benjamin Bostoen* :
Directeur informatique



Emmanuel Stenier* :
Directeur des achats



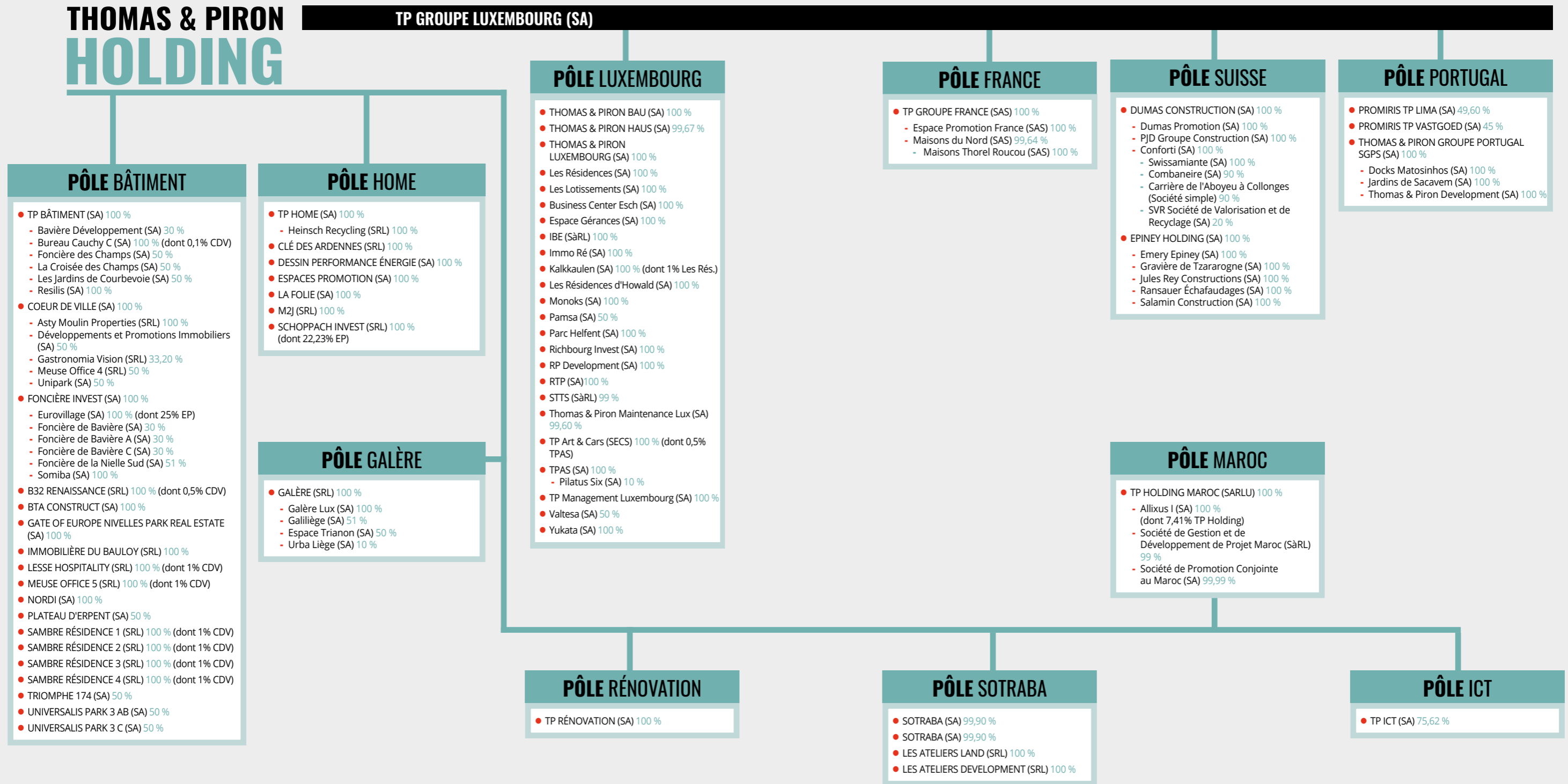
Yvan Darimont :
Directeur marketing



Arnaud Delmarche* :
Directeur RH

* En tant que représentant permanent de leurs sociétés de gestion respectives

2 STRUCTURE OPÉRATIONNELLE DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2022*



* Cet organigramme reprend les détentions de 10% minimum.

COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE

3

Au niveau des comptes consolidés, les commentaires seront limités aux grandes tendances constatées. Pour plus de détails, les explications sont données plus loin dans ce rapport en regard des comptes des sociétés qui constituent le Groupe.

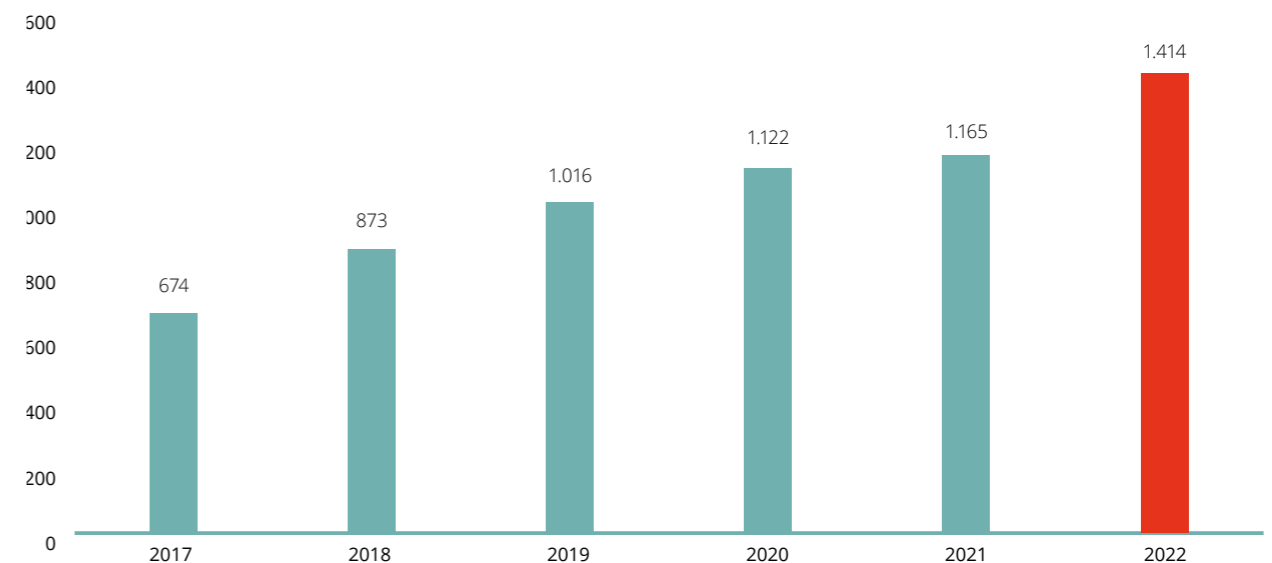
BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	178.896.081	45%	123.034.203
Frais d'établissement	1.659	-40%	2.748
Immobilisations incorporelles	11.467.321	13%	10.132.042
Goodwill de consolidation	61.054.901	87%	32.582.372
Immobilisations corporelles	75.403.255	17%	64.657.953
Immobilisations financières	30.968.946	98%	15.659.087
Actifs circulants	1.235.094.502	19%	1.041.920.088
Créances à plus d'un an	6.272.859	24%	5.053.663
Stocks et commandes en cours d'exécution	854.371.417	9%	786.266.341
Créances à un an au plus	262.692.502	66%	158.412.454
Placements de trésorerie	146.165	58%	92.382
Valeurs disponibles	103.443.504	17%	88.365.068
Comptes de régularisation	8.168.056	119%	3.730.181
TOTAL DE L'ACTIF	1.413.990.582	21%	1.164.954.292

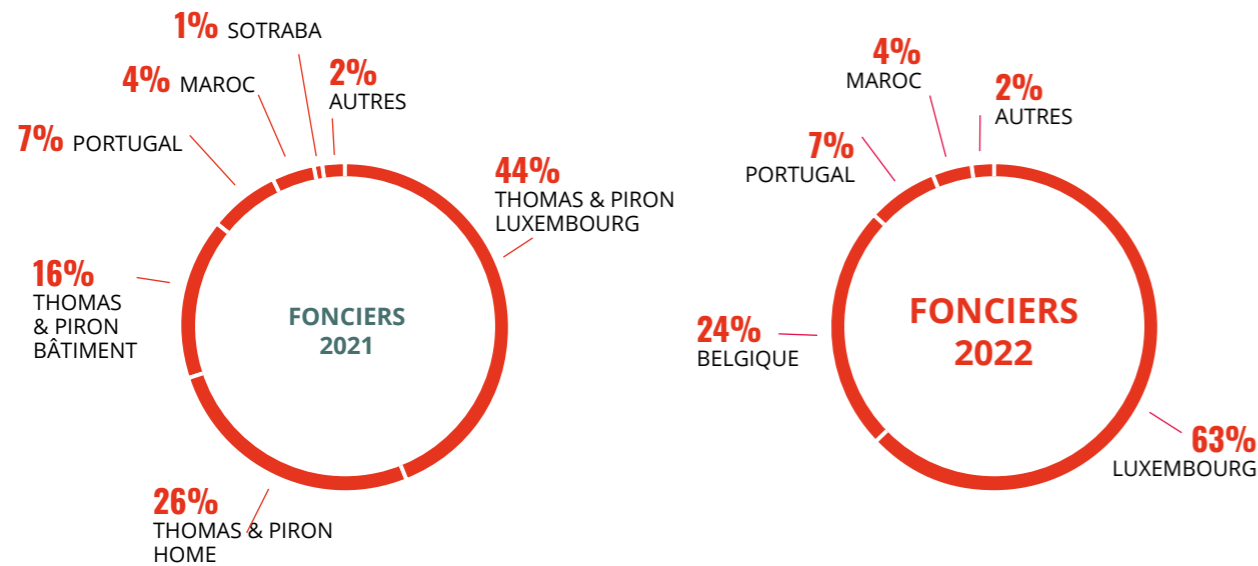
L'évolution du total de bilan au terme des cinq dernières années se présente comme suit :

ÉVOLUTION DU TOTAL DU BILAN (EN MILLIONS D'EUROS)



Depuis de nombreuses années, le bilan n'a cessé de croître, et c'est encore le cas sur la période 2017-2022. Cela s'explique notamment par l'acquisition constante de nouveaux fonciers pour pérenniser l'avenir, mais également grâce à l'activité toujours en croissance de THOMAS & PIRON.

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES TERRAINS (EN MILLIONS D'EUROS)



KOPSTAL – Résidence Bellevue, au Luxembourg.



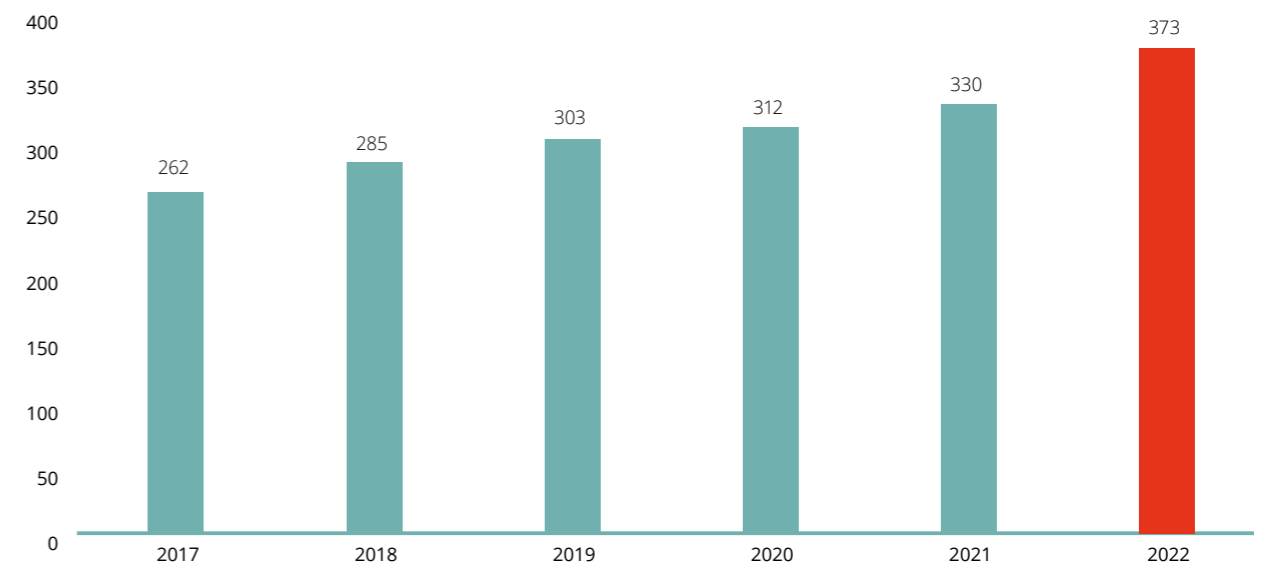
BILAN

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	372.509.928	13%	329.603.490
Capital	12.502.000	400%	2.502.000
Prime d'émission	95.568	0%	95.568
Réserves	349.111.467	10%	316.633.102
Badwill de consolidation	8.947.848	0%	8.947.848
Ajustements cumulés de change	1.851.632	30%	1.423.559
Subsides en capital	1.413	0%	1.413
Intérêts de tiers	10.122.638	0%	10.134.999
Provisions et impôts différés	33.881.571	39%	24.410.839
Provisions	33.473.126	40%	23.972.227
Impôts différés	408.445	-7%	438.613
Dettes	997.476.445	25%	800.804.964
Dettes à plus d'un an	238.991.428	41%	169.570.437
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	39.870.222	-15%	46.935.434
Dettes financières	348.683.064	3%	339.373.340
Dettes commerciales	198.247.055	80%	110.434.234
Dettes fiscales, salariales et sociales	57.245.344	18%	48.517.874
Acomptes	40.302.030	29%	31.237.573
Autres dettes	61.736.936	30%	47.612.573
Comptes de régularisation	12.400.366	74%	7.123.501
TOTAL DU PASSIF	1.413.990.582	21%	1.164.954.292

L'évolution du total de bilan au terme des cinq dernières années se présente comme suit :

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES (EN MILLIONS D'EUROS)

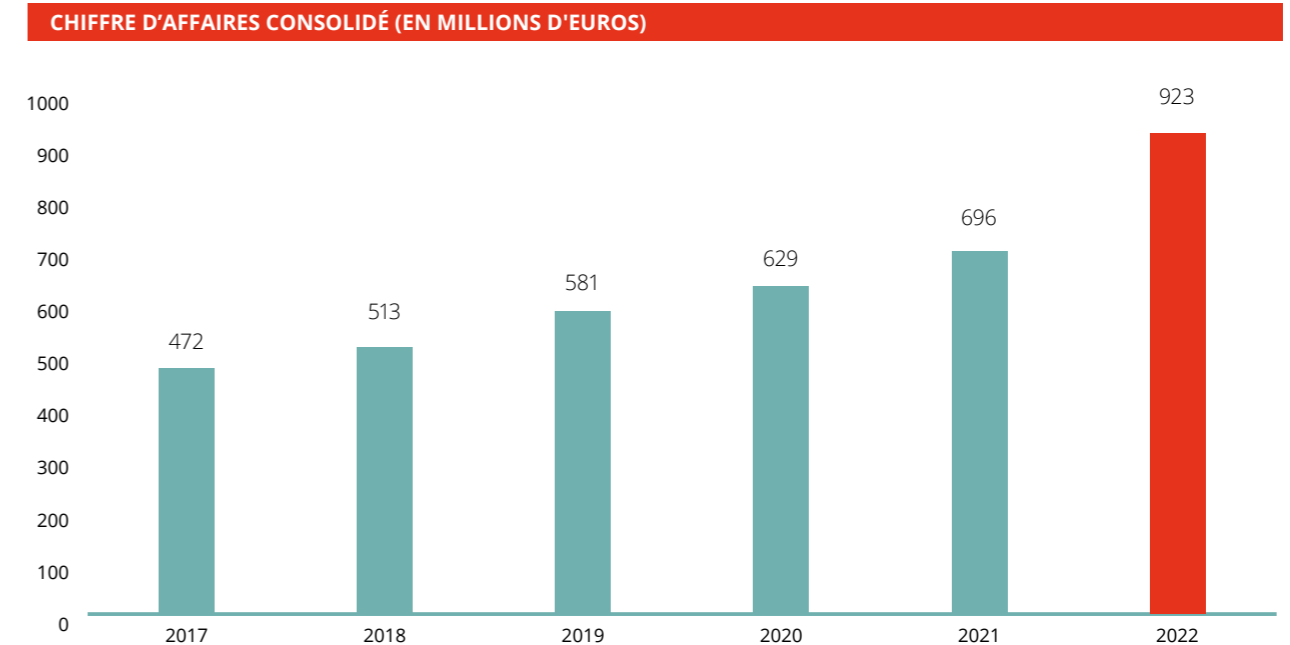


Les bénéfices dégagés sont consacrés à financer l'activité, en complément des financements extérieurs. Cela explique la tendance constante à la hausse des fonds propres du Groupe.

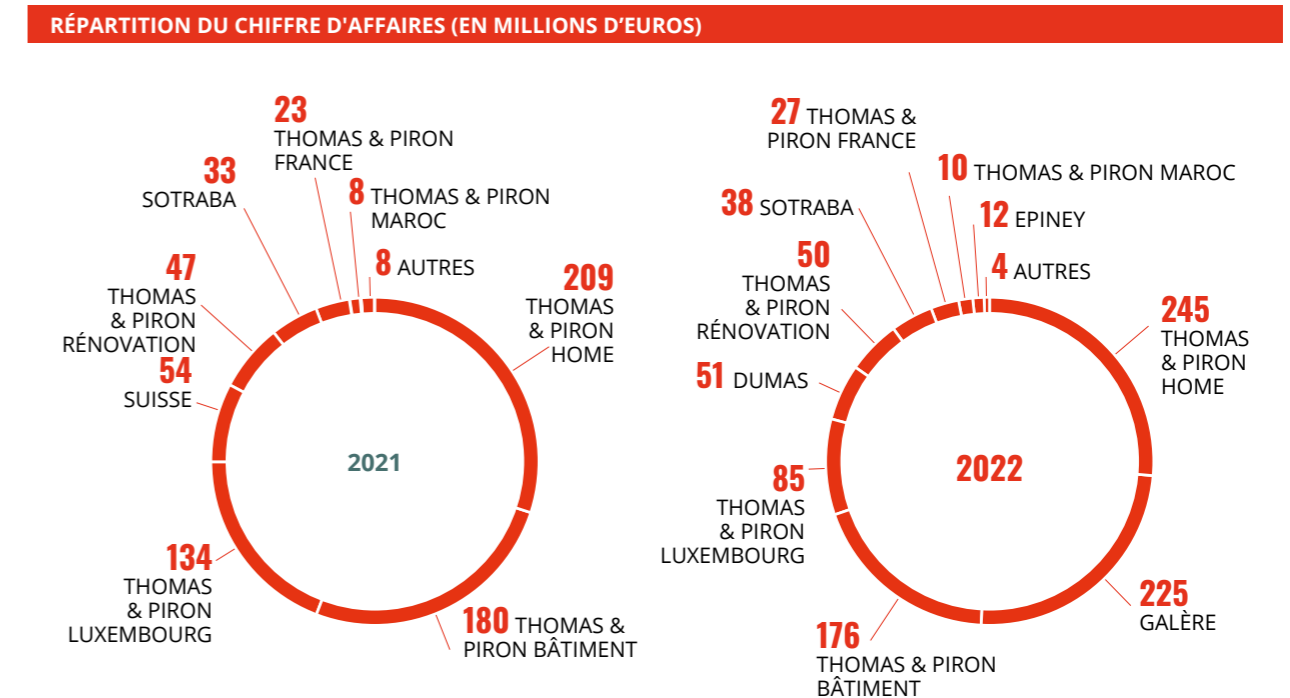
COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2022	Variation	2021
Ventes et prestations	981.428.257	37%	714.582.308
Chiffre d'affaires	923.056.175	33%	696.109.679
Variation d'encours	33.087.408	463%	5.875.886
Production immobilisée	1.370.170	204%	451.325
Autres produits d'exploitation	23.914.504	97%	12.145.418
Charges d'exploitation	-927.647.906	44%	-643.793.933
Approvisionnements et marchandises	-565.329.486	51%	-374.997.135
Services et biens divers	-131.050.508	21%	-108.195.370
Rémunérations et charges sociales	-189.431.874	43%	-132.924.756
Amortissements et provisions	-29.992.703	93%	-15.514.509
Autres charges d'exploitation	-11.843.335	-3%	-12.162.164
Résultat d'exploitation	53.780.351	-24%	70.788.375
Produits financiers	31.023.849	1.759%	1.668.365
Charges financières	-15.436.302	55%	-9.942.069
Amortissement des goodwill de consolidation	-9.631.158	-42%	-16.685.038
Résultat courant avant impôts	59.736.740	30%	45.829.633
Produits exceptionnels	2.540.986	61%	1.582.538
Charges exceptionnelles	-3.143.754	101%	-1.560.955
Réductions de valeur	-	-	-
Résultat avant impôts	59.133.973	29%	45.851.216
Impôts différés	30.168	222%	-24.735
Impôts sur le résultat	-16.519.506	-7%	-17.692.443
Résultat de l'exercice	42.644.634	52%	28.134.039
<i>dont résultat des tiers</i>	145.733	31%	84.809

Le chiffre d'affaires continue sa croissance, illustrant l'augmentation de l'activité et des ventes du Groupe :

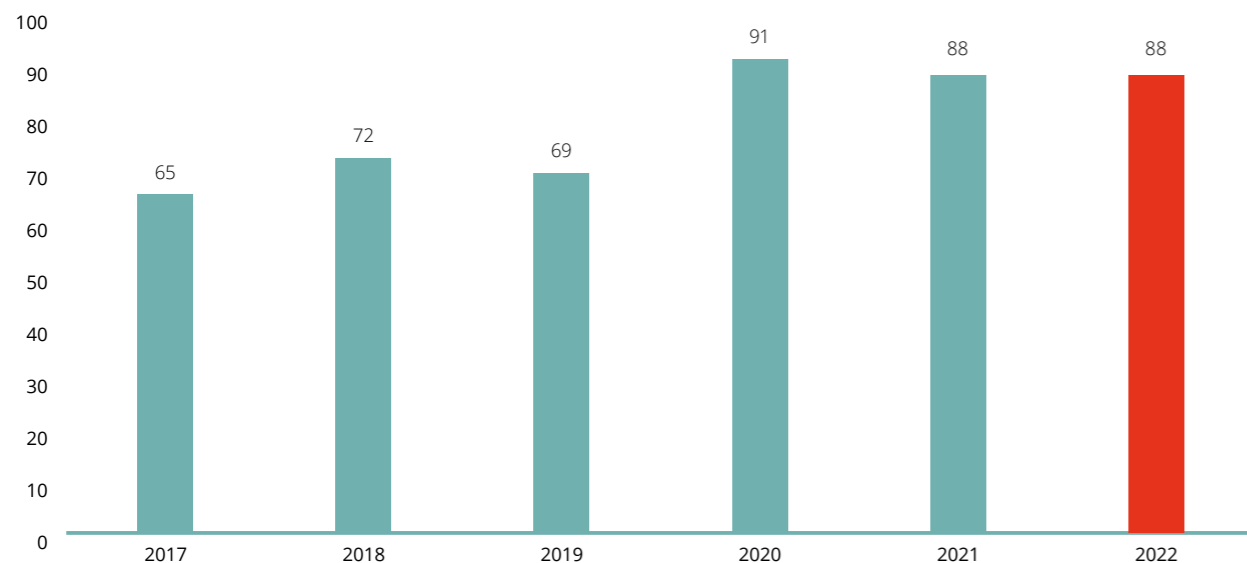


Cette évolution positive a été spécialement forte en Belgique et en Suisse suite aux acquisitions de Galère et Epiney Holding.



L'évolution de l'EBITDA au cours des cinq dernières années se présente comme suit :

ÉVOLUTION DE L'EBITDA (EN MILLIONS D'EUROS)

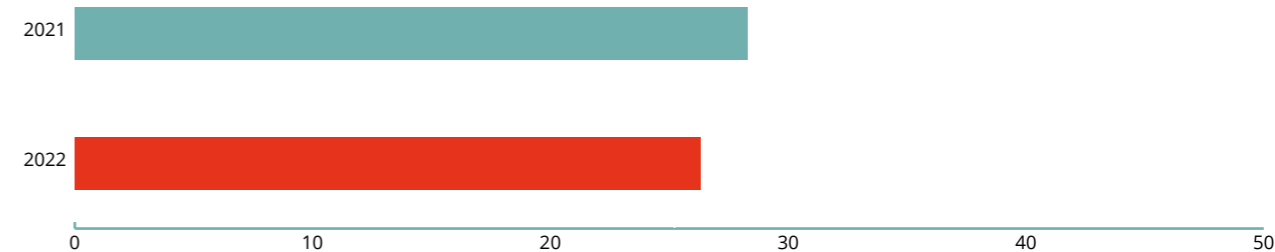


Comme en 2021, la rentabilité du Groupe reste excellente en 2022.

Construction de trois immeubles à Leytron (projet La Salentze, Suisse).



RATIO DE SOLVABILITÉ



Autre indicateur de la bonne santé financière du Groupe, le ratio de solvabilité est de 26,3%.

Contribution des principaux pôles du Groupe aux chiffres consolidés du Groupe :

(EN EUROS)	Chiffre d'affaires		Résultat opérationnel		Résultat brut*	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
THOMAS & PIRON HOME	245.212.809	209.157.078	34.744.621	26.197.549	32.839.671	24.913.368
THOMAS & PIRON BÂTIMENT	176.191.896	180.324.918	14.878.644	14.363.980	13.543.931	11.041.490
THOMAS & PIRON RÉNOVATION	50.459.021	47.303.415	1.850.440	-63.130	1.605.116	21.562
SOTRABA	37.665.637	33.395.429	3.804.123	3.656.761	3.537.421	3.427.613
THOMAS & PIRON GROUPE	86.083.229	133.666.044	1.187.698	33.928.509	10.308.195	16.122.208
AU LUXEMBOURG						
THOMAS & PIRON FRANCE	26.700.367	23.173.658	-1.118.019	-798.753	-1.215.110	-927.553
THOMAS & PIRON MAROC	10.017.621	7.980.209	-167.111	-2.526.361	-8.045.984	--2.980.623
THOMAS & PIRON SUISSE	63.139.239	53.548.923	-1.268.781	895.840	-477.996	-389.327
THOMAS & PIRON PORTUGAL	0	0	965.128	567.513	136.672	-26.842
GALÈRE	225.312.797	/	6.837.184	/	6.365.956	/
	923.056.175	696.109.679	53.780.351	70.789.691	59.133.973	45.852.533

*Chiffres consolidés, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.

BILAN SOCIAL
CONSOLIDÉ

4



3.352
COLLABORATEURS (ETP)

1.125
EMPLOYÉS

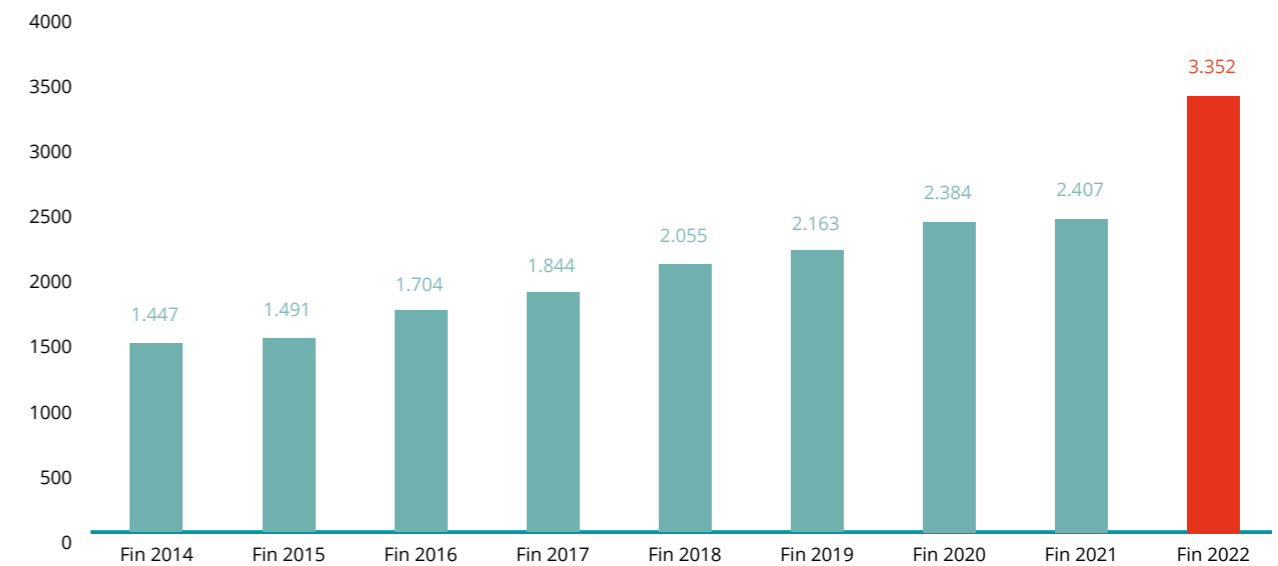
2.227
OUVRIERS

A. DONNÉES SOCIALES

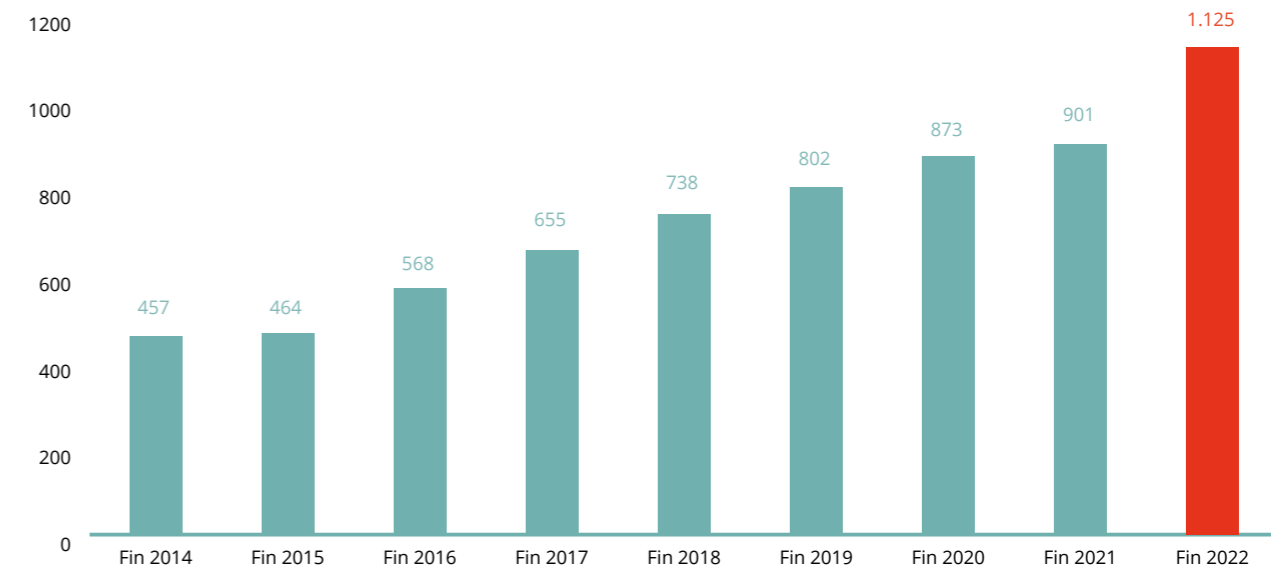
1. Évolution de l'effectif Groupe (emplois directs)

Malgré une conjoncture difficile, l'année 2022 a été marquée par une croissance importante de l'effectif du Groupe THOMAS & PIRON, essentiellement suite à l'intégration des sociétés GALÈRE S.R.L., GALÈRE LUX S.A. et du groupe suisse EPINEY HOLDING S.A..

ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF GROUPE (EN ETP AU 31 DÉCEMBRE)



ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF GROUPE - EMPLOYÉS (EN ETP AU 31 DÉCEMBRE)



B. LE RECRUTEMENT DE NOTRE MAIN D'ŒUVRE AU CŒUR DES PERSPECTIVES RH 2023

FOCUS SUR L'APPRENTISSAGE ET LES STAGES

Concernant nos futurs collaborateurs ouvriers, nous continuons de nous concentrer sur l'apprentissage et les stages, des vecteurs de recrutement hautement qualitatifs permettant de former, sur mesure, nos collègues de demain.

En 2022, 98 apprentis ont travaillé au sein de 6 sociétés du Groupe, dans 9 métiers différents. L'effectif de nos collaborateurs apprentis a augmenté de 40% par rapport à 2021.

Notre équipe RH a eu l'occasion de participer à 13 jurys en écoles professionnelles. Elle a également organisé des visites du site de Our pour 120 élèves et des visites de chantiers pour 190 élèves.

LA RED LEAGUE BY THOMAS & PIRON ACADEMY

En collaboration avec l'IFAPME, à la suite de longs mois de travail et grâce à l'investissement de nombreux collaborateurs, THOMAS & PIRON a lancé en mars 2023, la première édition de la formation « RED LEAGUE by TP Academy », un programme de 10 mois pour apprendre la maçonnerie en alternance.

Après une première période de formation théorique et pratique en centre IFAPME, les candidats approfondissent leurs techniques et leurs connaissances sur chantier, sous la direction de chefs d'équipe confirmés.

Ce programme de formation « gamifié » vise à former des candidats à la maçonnerie en utilisant une approche ludique : les apprenants participent à un parcours où ils progressent à travers différents niveaux, collectent des points et développent les compétences de leur avatar, comme c'est le cas dans un jeu vidéo. Quoi de mieux que d'apprendre en s'amusant !

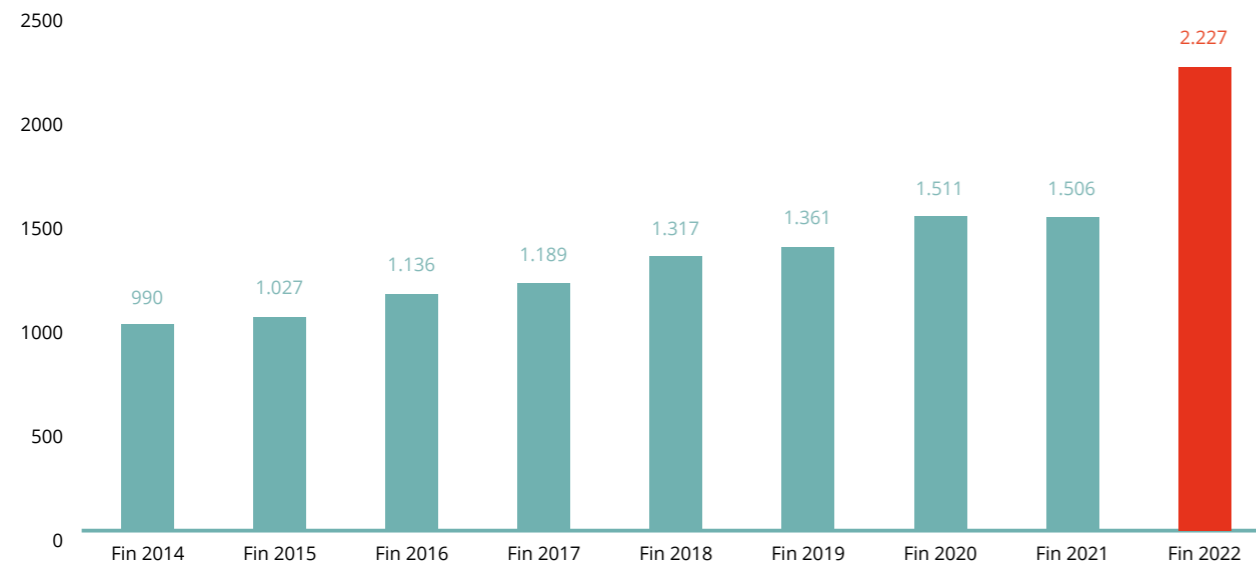
Ce projet, pilote, sera sans aucun doute le point de départ d'autres sessions similaires, permettant à l'entreprise de cibler et de former des candidats constituant la main d'œuvre de demain.



DES VECTEURS DE RECRUTEMENT TOUJOURS PLUS DIVERSIFIÉS

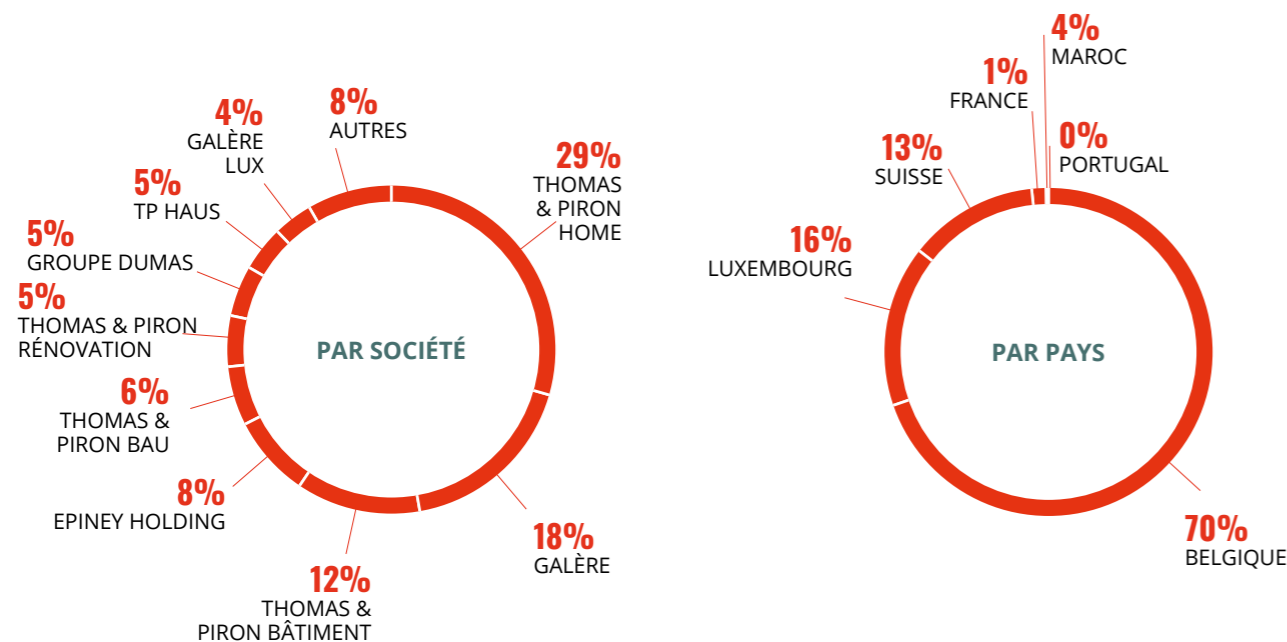
L'engagement de nouveaux talents pour renforcer notre main d'œuvre reste, encore et toujours, le challenge principal de nos équipes RH. Outre les biais évoqués ci-avant, nous multiplions les contacts, les partenariats, les participations à différentes foires à l'emploi ou jobdays... et mettons une attention particulière à la bonne intégration et à la formation adéquate de nos nouveaux collaborateurs sur chantier.

ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF GROUPE - OUVRIERS (EN ETP AU 31 DÉCEMBRE)



2. Répartition de l'effectif Groupe au 31 décembre 2021

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF GROUPE (EMPLOIS DIRECTS)



8 BONNES RAISONS DE TRAVAILLER CHEZ THOMAS & PIRON (D'APRÈS NOS OUVRIERS)

LA POLITIQUE SÉCURITÉ

LA SÉCURITÉ D'EMPLOI, UNE MULTITUDE DE PROJETS POUR L'AVENIR (MAISON, BÂTIMENT ET RÉNOVATION)

LA LOGISTIQUE ET L'AIDE À LA MANUTENTION : DES MATÉRIAUX À PORTÉE DE MAIN

L'EMPLOI LOCAL : ORGANISATION DES TRAJETS SELON LA PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE

LES CHÈQUES-REPAS ET LE SALAIRE PAYÉ EN TEMPS ET EN HEURE

LES HORAIRES FIXES : 8 HEURES DE TRAVAIL SUR CHANTIER

LES NOMBREUSES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

LES VÊTEMENTS DE TRAVAIL

LA DIVERSITÉ, UN LEVIER D'ÉVOLUTION

THOMAS ET PIRON présente une grande diversité de métiers, d'activités, de filiales, de pays...

Notre politique des ressources humaines vise à accompagner la carrière et à favoriser le développement de chacun de nos collaborateurs, de la manière la plus poussée possible et ce, en privilégiant une vision corporative, plutôt qu'un cloisonnement à une fonction, un statut, un lieu...

Pour ce faire, notre équipe RH Holding a à cœur, dans sa mission transversale, d'être un véritable point de contact pour tous les souhaits de mobilités internes. Que ce soit un souhait de changement, d'évolution, de déménagement, notre équipe est là pour envisager des plans de carrière au travers du Groupe, en étroite collaboration avec les services RH des entités.

Le Groupe THOMAS & PIRON grandit et se transforme : cette évolution donne des opportunités à chacun d'entre nous de progresser et de faire évoluer sa carrière à l'intérieur du Groupe.

Témoignages



François Cara



«Je suis rentré chez THOMAS & PIRON HOME en 2008 : j'y ai exercé 3 ans en tant que Conducteur de chantiers avant d'évoluer dans une fonction de Manager de zone.

Après 6 ans à ce poste, j'ai eu envie de faire et de voir autre chose. Les RH m'ont mis en contact avec la direction de THOMAS & PIRON RÉNOVATION, où j'exerce depuis en tant que Gestionnaire de chantiers.

C'est à mon sens un fameux avantage de pouvoir changer de job tout en restant dans la même société.»



David Carreira et Carla Amendoa



«Nous avons travaillé au Grand-Duché de Luxembourg pendant presque sept ans, Carla chez THOMAS & PIRON BAU et moi chez THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG.

Dès le début du développement de l'activité du Groupe au Portugal, nous avons manifesté notre intérêt pour un retour dans notre pays d'origine. Cela tombait à pic pour les deux parties et notre souhait a été exaucé. Depuis, tout se passe pour le mieux, nous avons déjà en développement 132.000 m² représentant plus de 1.000 logements.

Pour le Groupe, la mobilité permet de construire des « ponts plus forts » entre les différentes entités, de favoriser les synergies entre elles, d'optimiser la gestion des effectifs en fonction des besoins, de fidéliser, de motiver et d'améliorer l'image du Groupe par le dynamisme qu'apporte cette mobilité.»



Marie-Charlotte Decaux



«Je suis restée une dizaine d'années chez THOMAS & PIRON RÉNOVATION et j'ai suivi l'équipe lorsqu'elle a déménagé à Wanlin. J'étais épanouie dans mon poste d'Assistante commerciale et marketing, puis d'Assistante de direction. Mais après près de trois ans de longs trajets, je suis allée parler à mon responsable RH de l'époque qui a été à l'écoute.

On m'a proposé peu après un poste de Coordinatrice planning : un nouveau challenge, de nouveaux collègues, une nouvelle vie se sont ouverts à moi.

Une formation s'en est suivie en interne pour apprendre le métier et deux ans plus tard, la confiance est toujours au rendez-vous : j'ai été promue Gestionnaire.

Du fait de l'importance du Groupe, nous avons la chance et l'opportunité de pouvoir prétendre à des changements ou évolutions de carrière en interne ; c'est un sentiment rassurant d'appartenir à cette grande famille.»



THOMAS & PIRON
ICT

5

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

THOMAS & PIRON ICT S.A. est la société à laquelle les sociétés du Groupe font appel pour les prestations informatiques. Les services de THOMAS & PIRON ICT S.A. vont du développement informatique à la gestion du parc IT (matériel, protection des données, infrastructure...). Au 31 décembre 2022, le Groupe THOMAS & PIRON détenait une participation de 75,62 % dans cette société.

B. CHIFFRES CLÉS

	Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)
2022	4.905.432	219.663	1.735.149	441.801
2021	6.122.552	438.611	2.010.612	648.617

THOMAS & PIRON EN

BEFELD



La commercialisation du projet Val Vena, à Wavre (Belgique), qui comporte 154 appartements et 1 crèche s'est achevée en 2022.

THOMAS & PIRON HOME



1

THOMAS & PIRON HOME conçoit et réalise, de A à Z, des projets personnalisés de maisons et de petits immeubles. Qu'il s'agisse de maisons traditionnelles, de maisons à ossature bois ou de lotissements, le pôle propose une vaste sélection de terrains à bâtir, avec ou sans projet de construction réalisé par ses propres équipes.

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
245,2 millions €

Résultat opérationnel* :
34,7 millions €

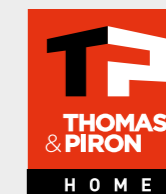
Résultat brut* :
32,8 millions €

+ de **1.000** collaborateurs

700 unités réalisées /réceptionnées

1 département maison
à ossature bois TOMWOOD

* Chiffres consolidés, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.



A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

Malgré la pandémie du COVID, le chiffre d'affaires avait augmenté en 2021 de plus de 18% pour s'établir à 191,8 millions d'euros.

En 2022, malgré la conjoncture difficile, le chiffre d'affaires de la société a progressé, à nouveau, pour atteindre 211,4 millions d'euros, soit une hausse de plus de 10%

THOMAS & PIRON HOME S.A. a débuté près de 700 constructions en Belgique et au Luxembourg et a continué à développer son activité ciblant les petits immeubles.

Au cours de l'exercice, les sociétés foncières liées au pôle ont acquis pour plus de 30 millions d'euros de terrains en Belgique et au Luxembourg.

B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	55.139.762	13%	48.801.901
Immobilisations incorporelles	5.495.226	11%	4.965.431
Immobilisations corporelles	23.840.032	6%	22.542.721
Immobilisations financières	25.804.504	21%	21.293.749
Actifs circulants	96.383.359	5%	91.903.691
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	71.664.601	5%	68.443.524
Créances à un an au plus	19.826.686	10%	18.003.549
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	3.840.534	-13%	4.424.072
Comptes de régularisation	1.051.539	2%	1.032.546
Total de l'actif	151.523.121	8%	140.705.593

Les **immobilisations incorporelles** progressent d'environ 0,53 million d'euros suite aux développements et investissements consentis dans divers logiciels informatiques.

Les **immobilisations corporelles** ont également augmenté cette année d'environ 1,3 million d'euros étant donné que les acquisitions de l'exercice ont compensé partiellement les amortissements de l'année. Les acquisitions concernent essentiellement du matériel de chantier, la maison témoin de Aye, le bureau de vente de Weiswampach, l'aménagement de la maison témoin de Wierde et l'extension et l'aménagement d'un hall sur le site de Our.

L'augmentation des **immobilisations financières** (+4,5 millions d'euros) provient essentiellement d'avances de fonds complémentaires consenties aux sociétés unifamiliales, LES LOTISSEMENTS S.A. (+ 6,3 millions d'euros), RTP (+ 3,2 millions d'euros), ainsi qu'à un remboursement partiel des avances consenties à ESPACES PROMOTION S.A., M2J et HEINSCH RECYCLING (- 5,0 millions d'euros)

Les **stocks et commandes en cours** augmentent d'environ 3,2 millions d'euros. Comme l'année précédente, cette augmentation provient de l'augmentation du stock des matières premières, des encours liés aux infrastructures et aux promotions relatives aux maisons et résidences.

Enfin, l'augmentation d'environ 1,8 million d'euros des **créances** à 1 an au plus est issue en partie de montants versés dans le cadre de développements futurs au Luxembourg.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	99.254.856	10%	90.463.104
Capital	707.387	0%	707.387
Réserves	13.602.729	17%	11.614.632
Résultat reporté	84.934.327	9%	78.139.672
Subsides en capital	1.413	0%	1.413
Provisions et impôts différés	2.966.514	72%	1.720.478
Dettes	49.310.751	2%	48.522.011
Dettes à plus d'un an	5.854.415	14%	5.144.572
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	803.378	12%	715.834
Dettes financières	-	-	-
Dettes commerciales	25.777.772	3%	25.077.818
Dettes fiscales, salariales et sociales	8.792.432	-2%	9.007.237
Acomptes	725.225	-46%	1.351.063
Autres dettes	7.224.462	1%	7.160.141
Comptes de régularisation	133.06	-104%	65.347
Total du passif	151.523.121	8%	140.705.593

L'augmentation d'environ 8,8 millions d'euros des **fonds propres** provient des résultats de l'exercice (14,7 millions d'euros) diminués des dividendes et tantièmes (-7,1 millions d'euros), ainsi que de l'augmentation des réserves liée au tax shelter.

Les **provisions et impôts différés** augmentent d'un peu plus de 1,2 million d'euros suite à l'augmentation des provisions pour risques et charges liées aux garanties décennales et plus particulièrement liées à un sous-traitant.

Les **dettes** dans l'ensemble sont relativement stables et tournent, comme en 2020 et 2021, autour des 48-49 millions d'euros.

COMPTES DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	221.169.663	10%	202.169.663
Chiffre d'affaires	211.377.156	10%	191.757.420
Variation d'encours	1.209.467	-52%	2.545.440
Production immobilisée	1.391.352	208%	451.325
Autres produits d'exploitation	7.551.068	2%	7.415.478
Coûts des ventes et prestations	- 201.179.780	10%	- 183.240.576
Approvisionnements et marchandises	- 123.547.375	29%	- 95.616.057
Services et biens divers	- 20.771.306	-42%	- 35.800.704
Rémunérations et charges sociales	- 48.642.767	7%	- 45.427.120
Amortissements et réductions de valeur	- 6.833.881	24%	- 5.516.640
Autres charges d'exploitation	- 1.384.451	57%	- 880.054
Résultat d'exploitation	20.349.263	8%	18.929.086
Produits financiers	637.969	36%	467.736
Charges financières	- 623.633	1%	- 617.456
Résultat courant avant impôts	20.363.599	8%	18.779.366
Produits exceptionnels	339.772	-34%	511.578
Charges exceptionnelles	- 416.287	1.193%	- 32.192
Résultat avant impôts	20.287.084	5%	19.258.752
Variation des impôts différés	30.168	222%	- 24.735
Impôts sur le résultat	- 4.391.043	8%	- 4.048.226
Résultat de l'exercice	15.296.208	1%	15.185.792
Variation des réserves	- 1.240.497	-40%	- 2.073.954
Bénéfice de l'exercice à affecter	14.685.711	12%	13.111.839

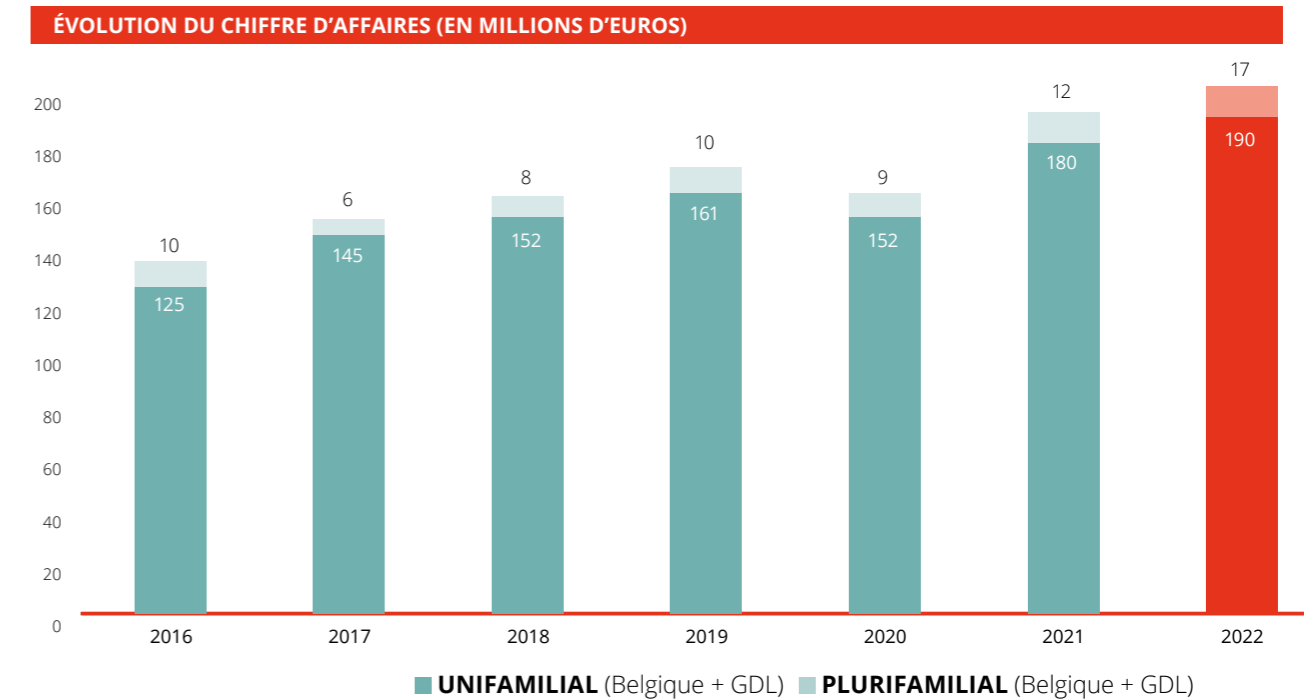
Suite à la pandémie du COVID et au chômage temporaire pour force majeure qui en avait découlé, l'entreprise avait subi une légère diminution (-5,8%) de son chiffre d'affaires en 2020. Celui-ci avait ensuite augmenté de plus de 18% en 2021, pour s'établir à 191,8 millions d'euros.

En 2022, le chiffre d'affaires de l'entreprise a, à nouveau, progressé pour atteindre 211,4 millions d'euros, soit une hausse de plus de 10%.

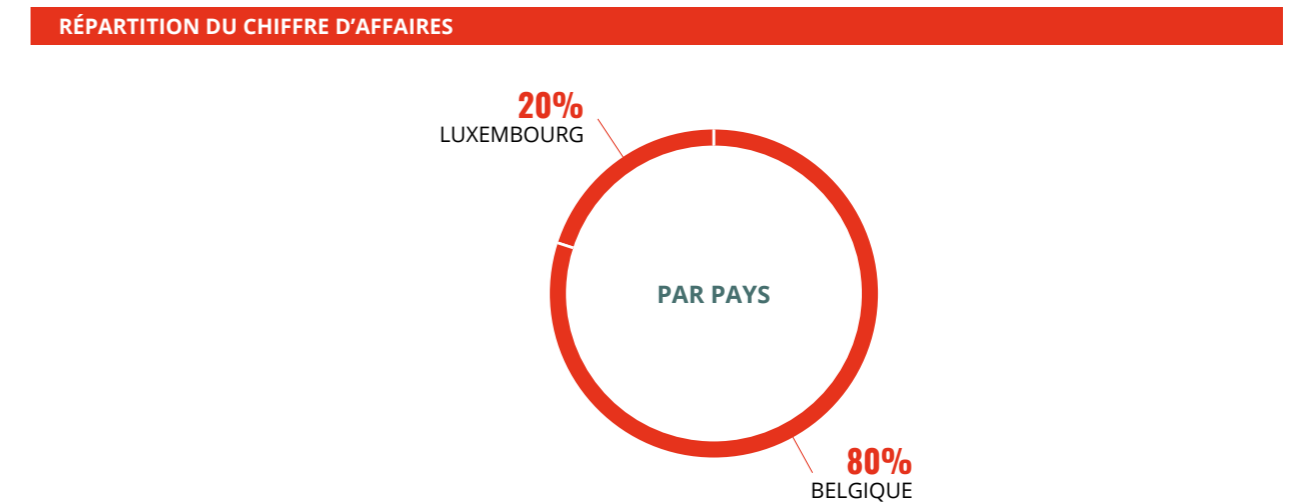
Le bénéfice avant impôts de THOMAS & PIRON HOME S.A. est de 20,3 millions d'euros, soit près de 10% du chiffre d'affaires.

Notons également que pour une meilleure lecture des comptes, les frais d'architecture et les commissions de tiers (coûts directement liés aux chantiers) ont été comptabilisés en 60 « approvisionnement et marchandises », alors qu'auparavant ces coûts étaient imputés en « services et biens divers », compte 61.

Le chiffre d'affaires a évolué comme suit les dernières années :



Le chiffre d'affaires facturé se répartit géographiquement comme suit :



PÔLE UNIFAMILIAL

2

PLATEAU D'ERPENT (Namur):
un nouveau quartier mixte (architectes:
L'Atelier de l'Arbre d'Or et SIA.architects).
Projet THOMAS & PIRON HOME et
THOMAS & PIRON BÂTIMENT,
développé en partenariat avec Immoebel.



SCHOPPACH INVEST: projet comprenant
213 logements. (ARTAU Architectures).

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Nombre d'ETP
ESPACES PROMOTION	2022	8.194.894	1.182.578	37.478.713	8.707.506	35.849.757	0
	2021	6.622.229	756.295	40.410.090	7.524.928	38.257.951	0
M2J	2022	616.999	133.189	781.540	134.773	719.478	0
	2021	472.000	72.452	1.104.618	1.584	1.049.310	0
THOMAS & PIRON HAUS	2022	9.040.196	292.417	3.952.614	2.494.701	-	147
	2021	8.757.367	522.969	3.839.137	2.204.889	-	142
LES LOTISSEMENTS	2022	23.514.270	7.274.259	71.832.537	13.790.110	67.509.974	0
	2021	11.186.841	1.718.964	55.773.657	6.515.851	52.257.382	0
RTP	2022	1.867	-563.228	33.448.720	1.241.908	32.986.386	0
	2021	2.060.335	396.063	31.381.188	1.805.136	31.277.806	0
ESPACE GÉRANCES	2022	-	-6.305	166.370	150.972	-	0
	2021	-	68.174	736.716	157.247	-	0
SCHOPPACH INVEST	2022	1.864.650	741.250	4.070.443	4.050.560	2.508.477	0
	2021	109.136	52.457	3.555.826	3.309.311	3.414.315	0
DPE	2022	3.211.350	88.077	4.667.370	3.950.444	-	39
	2021	3.763.059	432.941	4.659.026	3.902.367	-	46
PLATEAU D'ERPENT	2022	10.325.231	1.401.219	10.889.886	4.549.548	-	-
	2021	20.375.659	1.787.111	11.396.209	3.178.329	-	-
HEINSCH RECYCLING	2022	-	-24.205	982.431	54.839	-	-
	2021	-	-20.957	1.192.292	79.043	-	-
CLE DES ARDENNES	2022	-	-15.170	704.248	-23.093	668.367	-
	2021	-	-16.848	818.315	-7.923	668.367	-
THOMAS & PIRON MAINTENANCE LUX	2022	87.184	-423	84.793	61.214	-	2
	2021	-	-	-	-	-	-
LA FOLIE	2022	447.564	25.828	909.706	907.458	529.623	-
	2021	-	-	-	-	-	-

ESPACES PROMOTION

ESPACES PROMOTION S.A. a pour principale activité l'achat et la vente de terrains en Belgique, afin de permettre à THOMAS & PIRON HOME S.A. d'y ériger ses constructions de type unifamilial (ou assimilé). La valeur du stock de terrains a légèrement diminué par rapport à l'année dernière.

M2J

M2J S.A., société de droit belge, constituée en 2006 et acquise par THOMAS & PIRON HOME S.A. en 2013, est propriétaire d'un terrain d'environ 6 hectares à Aubange, acquis en vue de développer un projet comprenant 90 maisons individuelles et 10 appartements. Les travaux de viabilisation de la phase 1 ont débuté fin 2017 et les premières ventes ont été réalisées en 2018. À la suite des travaux de voirie des phases 2 et 3, les maisons de la phase 2 sont déjà entièrement vendues. Les travaux concernant l'immeuble de 10 appartements viennent de démarrer avec déjà environ 70% de vendus. La commercialisation des 36 maisons de la phase 3 est lancée et est déjà un réel succès ; il reste 18 lots à vendre.

Enfin, un autre terrain situé à Avister, en province de Liège, a été acquis en 2022.

THOMAS & PIRON HAUS

THOMAS & PIRON HAUS S.A. est la société de construction de maisons unifamiliales située au Grand-Duché de Luxembourg. Elle travaille en tant que sous-traitant pour THOMAS & PIRON HOME S.A. Son équipe d'environ 150 personnes effectue des prestations de main-d'œuvre et d'encadrement sur chantiers unifamiliaux, ainsi que des prestations commerciales.

LES LOTISSEMENTS

LES LOTISSEMENTS S.A. est une foncière dédiée à l'activité unifamiliale au Grand-Duché de Luxembourg. La valeur de son stock de terrains est en augmentation d'environ 30% en 2022 pour s'établir à plus de 67,5 millions d'euros.

RTP

RTP S.A. est une société foncière, constituée en 2017, propriétaire de terrains situés dans les localités de Niederaanven (+/- 30 lots) et de Junglinster (+/- 80 lots), au Grand-Duché de Luxembourg. La commercialisation de la première phase du dossier de Junglinster a démarré au 1^{er} trimestre 2023.

Fin 2020, la société a acquis deux nouveaux terrains à Holtz et à Erpeldange. Un autre terrain situé à Linger a également été logé dans RTP. Par ailleurs, les deux lots du projet de Holtz ainsi que les dix lots du projet de Linger sont actuellement en vente.

ESPACE GÉRANCES

ESPACE GÉRANCES S.A. est une société de droit luxembourgeois, acquise par le Groupe en 2016. Elle était propriétaire d'un terrain à bâtir d'environ 1 hectare situé à Elvange (Schengen), rue d'Emerange, et y a développé un projet d'environ 30 villas. Le projet étant terminé, la société est en cours de liquidation.

SCHOPPACH INVEST

SCHOPPACH INVEST S.R.L. est une société de droit belge propriétaire d'un terrain d'environ 5 hectares à Schoppach, rue du bois d'Arlon, où est développé un projet comprenant approximativement 213 logements. L'acte de base de ce projet hors norme a pu être finalisé fin 2021, ce qui a permis la mise en vente du projet et la passation des premiers actes. L'ensemble des 10 blocs de la phase 1 sont en cours de commercialisation : sur les 134 unités, 73 sont déjà vendues.

Le permis de la phase 2 (79 logements dont 22 développés par THOMAS & PIRON BÂTIMENT) a d'ailleurs été introduit en décembre 2022 et devrait être obtenu en septembre 2023.

DESSIN PERFORMANCE ENERGIE (DPE)

La société se charge, en collaboration avec la Société Internationale d'Architecture (SIA), du traitement des différentes demandes de permis d'urbanisme de THOMAS PIRON HOME S.A., ainsi que du traitement des plans d'exécutions.

Afin de mener à bien les différentes missions :

- les géomètres se chargent des relevés topographiques et des implantations ;
- les techniciens énergies s'occupent des calculs PEB (déclaration initiale et déclaration finale), ainsi que des dossiers « techniques spéciales ».

L'ensemble est encadré par un service administratif afin d'assurer la cohésion entre les différents métiers.

PLATEAU D'ERPENT

PLATEAU D'ERPENT S.A. a été constituée en 2018 par THOMAS & PIRON BÂTIMENT (25 %), THOMAS & PIRON HOME (25 %) et IMMOBEL (50 %). Ce projet de grande envergure a pour objet de créer, sur une surface de 3,8 hectares de terrain à Erpent, un nouveau quartier, cohérent en termes d'architecture (mixité de logements et espaces verts) et de mobilité.

Au niveau de l'unifamilial, le projet d'Erpent comporte 30 maisons. Celles-ci ont été commercialisées en 3 phases (de 16, 3 et 11 lots) entre 2018 et 2019. Tous les lots de la 1^{re} phase sont vendus, tandis que le développement de la 2^{ème} phase est en cours. On parle actuellement d'une phase 2A d'environ 40 maisons qui pourrait être introduite en 2024.

Il faut se référer au chapitre concernant THOMAS & PIRON BÂTIMENT pour la partie multi-résidentielle.

HEINSCH RECYCLING

HEINSCH RECYCLING S.R.L., constituée en 2021, a pour vocation d'exploiter un site récepteur de terres de déblai sur une surface d'environ 6 hectares, à Heinsch aux environs d'Arlon ; le volume de remblai est estimé à 75.000 m³.

CLÉ DES ARDENNES

CLÉ DES ARDENNES S.R.L. a été constituée en 2017 et rachetée par le Groupe en mars 2021. La société est propriétaire d'un terrain de 2,3 hectares situé rue Campagnette à Marche en Famenne. L'objectif est d'y ériger 23 maisons. La mise en vente des 5 lots libres de projet a été lancée en février 2023. Le permis groupé est en cours pour les 18 maisons et est attendu pour août 2023. La mise en vente pour ces lots sera donc réalisée dans la foulée.

LA FOLIE S.A.

Cette société, acquise fin 2021, est propriétaire d'un terrain situé à Viemme, rue de Huy. L'objectif est d'y ériger 36 maisons. Le permis devrait être introduit fin 2023 et les premières mises en vente sont prévues en 2025.

THOMAS & PIRON MAINTENANCE LUXEMBOURG S.A.

Cette société, active depuis 2022, a repris 2 ouvriers sur son payroll qui ont pour mission d'assurer partiellement le suivi du service après-vente de Thomas-Piron Home au Grand-Duché de Luxembourg.

THOMAS & PIRON BÂTIMENT

a été créée en 2014 pour répondre à la demande croissante au niveau multi-résidentiel. Depuis, la société est reconnue comme expert des métiers de promoteur et de constructeur. Elle intervient dans tous les aspects de la promotion immobilière résidentielle : prospection, développement, construction et commercialisation.



Esprit Courbevoie à Louvain-la-Neuve (en partenariat avec BESIX R.E.D.): la commercialisation de la seconde phase s'est poursuivie en 2022. (Syntaxe Architectes, Montois Partners Architects, R2D2 & Cerau).

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
176.191.896 €

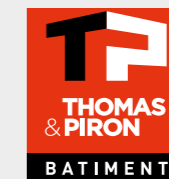
Résultat opérationnel* :
14.878.644 €

Résultat brut* :
13.543.931 €

413 collaborateurs

575 unités de logements
ou commerces réceptionnés

* Chiffres consolidés ne reprenant que les pôles principaux, tenant compte des amortissements, et de leurs reprises, sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.

**A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS**

Outre les immeubles à appartements, THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. est également un partenaire de choix pour les projets à vocation professionnelle : bureaux, surfaces commerciales, bâtiments de collectivités et halls industriels.

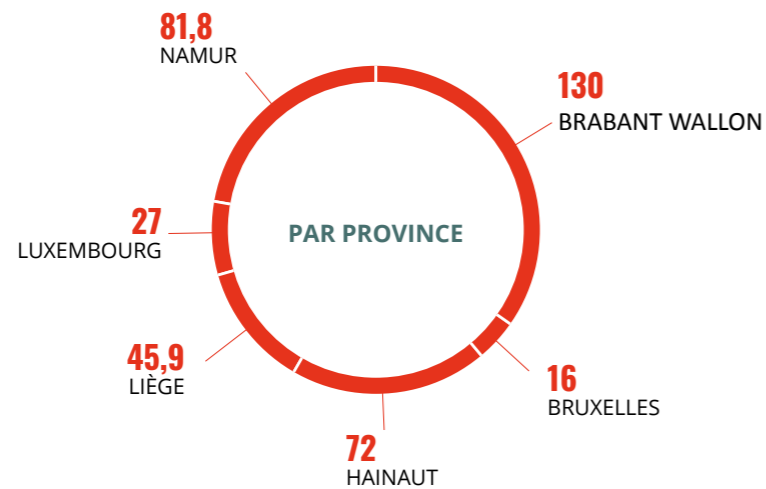
De par sa casquette d'entreprise générale de construction intégrée, THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. est activement impliquée en « bouwteam » dans la réussite de grands projets en partenariat public/privé.

La complémentarité pluridisciplinaire des équipes de promotion et de construction au sein d'une même entité juridique constitue un mode de fonctionnement unique dans le secteur.

En 2022, l'activité du Pôle a été marquée par :

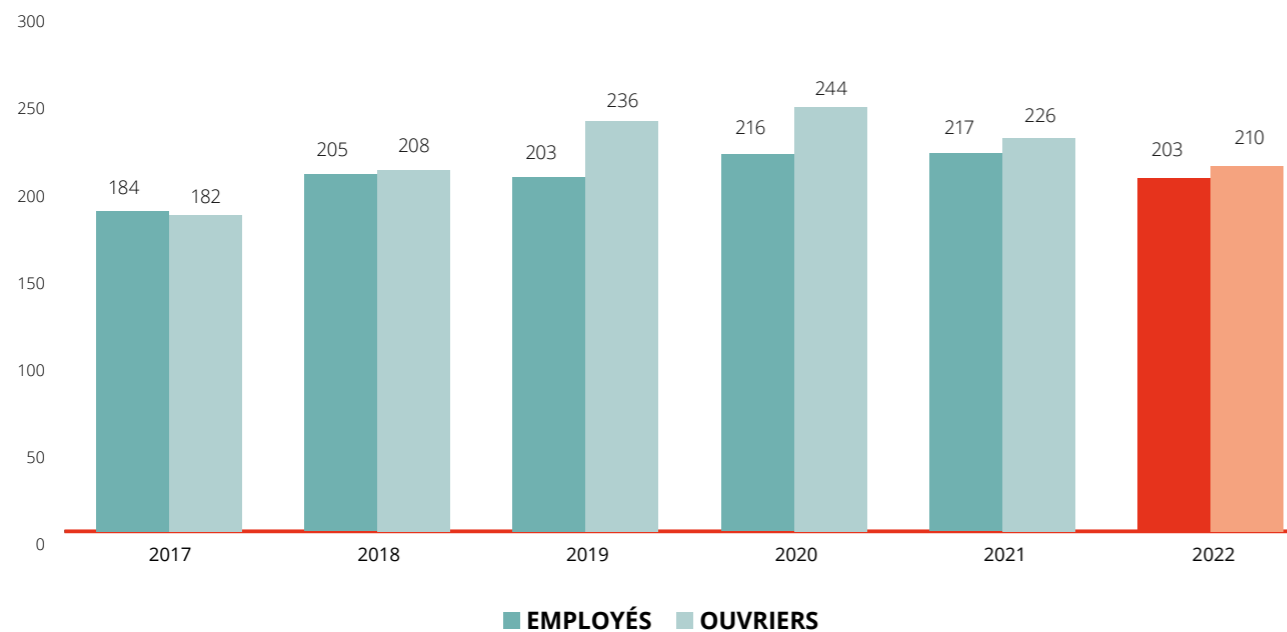
- le démarrage de 12 nouveaux chantiers pour réaliser 773 unités logements ou équivalent ;
- la réception de 20 chantiers pour 575 unités logements ou équivalent ;
- la vente de 480 unités, soit 373 unités pondérées en fonction de la quote-part de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A.

VENTES SIGNÉES (PONDÉRÉES*) AU 31/12/2022 PAR PROVINCE



* En cas de co-promotion, ventes multipliées par le pourcentage de participation dans la co-promotion.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS (ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN)



B. DONNÉES FINANCIÈRES

Bilan

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	12.092.415	-9%	13.292.498
Immobilisations incorporelles	2.209.024	16%	1.896.343
Immobilisations corporelles	6.330.926	-19%	7.858.060
Immobilisations financières	3.552.465	0%	3.538.095
Actifs circulants	127.598.474	17%	109.397.839
Créances à plus d'un an	2.787.207	7%	2.594.456
Stocks et commandes en cours d'exécution	78.213.977	14%	68.332.409
Créances à un an au plus	36.528.017	29%	28.400.577
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	8.978.616	-2%	9.188.757
Comptes de régularisation	1.090.657	24%	881.64
Total de l'actif	139.690.889	14%	122.690.337

Au cours de l'exercice écoulé, des investissements pour un montant global de 1,6 million d'euros ont été réalisés. Il s'agissait plus particulièrement de :

- logiciels pour 0,8 million d'euros ;
- matériel de chantier pour 0,5 million d'euros ;
- mobilier, matériel informatique et matériel roulant pour 0,3 million d'euros.

Le total des **immobilisations financières** est en légère augmentation en 2022. La variation provient principalement de la création de la société Résilis et de l'apport en capital dans celle-ci.

Le total des **encours construction** comprend le prix de revient des chantiers « à l'avancement ».

Les **créances** à un an au plus sont en augmentation. Cette évolution est due aux factures adressées aux sociétés sœurs en fin d'année qui n'ont pas pu être payées avant début 2023. Le niveau de créances réelles envers nos clients externes est à la baisse.

En 2022, le niveau de **trésorerie** nette de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. est en diminution par rapport à la fin de l'année 2021. Cela est dû à l'augmentation importante des dépenses et donc de l'encours construction.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	62.592.903	7%	58.429.894
Capital	10.792.613	0%	10.792.613
Réserves	8.128.544	4%	7.823.644
Résultat reporté	43.641.746	10%	39.813.637
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	6.039.742	16%	5.194.371
Dettes	71.088.244	20%	59.066.072
Dettes à plus d'un an	783.912	-34%	1.190.135
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	413.252	-22%	532.682
Dettes financières	10.315.256	106%	5.000.000
Dettes commerciales	33.363.567	4%	31.988.529
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.919.251	45%	4.786.524
Acomptes	8.548.949	-30%	12.160.052
Autres dettes	9.343.789	239%	2.758.310
Comptes de régularisation	1.400.268	115%	649.84
Total du passif	139.690.889	14%	122.690.337

Les besoins en **financement** de l'activité générale de l'entreprise sont principalement assurés par les fonds propres et la trésorerie générée par son activité. La société a recouru à un financement auprès d'institutions bancaires durant l'exercice 2022 pour 10 millions d'euros. La société a également bénéficié d'avance de fonds de THOMAS & PIRON HOLDING S.A. pour 7 millions d'euros.

Les **dettes** à long terme correspondent à l'achat en location-financement de matériel de chantier.

Le montant des acomptes repris au passif du bilan correspond au solde, après compensation avec les commandes en cours d'exécution, de la facturation clients des projets « à l'avancement ».

Le niveau des dettes commerciales a légèrement augmenté en 2022 suite à l'augmentation des dépenses. Ce niveau de dettes, ramené au total des dépenses est, en réalité, à la baisse. C'est le résultat de la persévérance dans la gestion proactive des factures fournisseurs et des échéances.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	176.172.322	8%	163.156.081
Chiffre d'affaires	156.119.041	-4%	163.071.065
Variation d'encours	13.616.521	281%	-7.537.544
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	6.436.760	-16%	7.622.560
Coûts des ventes et prestations	-169.966.339	8%	-157.666.135
Approvisionnements et marchandises	-109.622.151	11%	-98.337.647
Services et biens divers	-28.558.860	7%	-26.751.375
Rémunérations et charges sociales	-26.056.166	1%	-25.708.879
Amortissements et réductions de valeur	-3.220.855	44%	-2.234.584
Autres charges d'exploitation	-2.508.307	-46%	-4.633.650
Résultat d'exploitation	6.205.983	13%	5.489.946
Produits financiers	289.203	-76%	1.189.905
Charges financières	-647.206	12%	-575.337
Résultat courant avant impôts	5.847.980	-4%	6.104.514
Produits exceptionnels	216.811	725%	26.288
Charges exceptionnelles	-2.195	-99%	-305.286
Résultat avant impôts	6.062.596	4%	5.825.516
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-1.929.587	32%	-1.464.599
Résultat de l'exercice	4.133.009	-5%	4.360.917
Variation des réserves immunisées	-288.781	-85%	-1.983.631
Bénéfice de l'exercice à affecter	3.844.228	62%	2.377.286

L'exercice 2022 présente un **chiffre d'affaires** de 156 millions d'euros dégageant un bénéfice avant impôt de 6,06 millions d'euros, soit 3,9% du chiffre d'affaires.

L'augmentation des **charges** est plus élevée que l'évolution à la hausse de l'activité et ne suit pas l'évolution du chiffre d'affaires. Cette hausse est due, principalement, à l'augmentation importante de l'encours construction destiné à alimenter l'activité future de la société.

La **valorisation de l'encours** net projets selon la méthode « à l'avancement » s'établit à 6,8 millions d'euros (en ce compris l'intégration des projets en Sociétés Momentanées) au 31 décembre 2022. Cela correspond à une variation nette de + 13,6 millions d'euros par rapport à la situation finale des encours de l'exercice précédent.

La variation des réserves immunisées est due aux opérations de Tax Shelter effectuées durant l'année 2022.

Pour obtenir le résultat de gestion du Pôle Bâtiment, il faut ajouter au résultat de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A., le résultat avant impôt totalisé pour toutes les filiales et sociétés sœurs de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A., réduit à son pourcentage de participation, à savoir un résultat brut de l'ordre de 6,1 millions d'euros, qui porte le **résultat brut de gestion du pôle avant impôts et dividendes reçus** à un **total consolidé de 12,2 millions d'euros** pour l'activité du pôle THOMAS & PIRON BÂTIMENT.

FONCIÈRES 100 % THOMAS & PIRON

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)	Nombre d'ETP
FONCIÈRE INVEST	2022	3.708.575	-413.341	76.302.161	2.347.523	58.885.029	-	-
	2021	7.732.716	212.591	79.560.190	2.760.865	59.272.008	-	-
IMMOBILIERE DU BAULOY	2022	-	-15.393	476.045	439.202	-	-	-
	2021	-	-101.617	1.480.898	1.481.790	-	-	-
LESSE HOSPITALITY	2022	993	-528	243.452	242.579	10.397	-	-
	2021	2.979	-128	243.417	243.108	10.792	-	-
MEUSE OFFICE 5	2022	48.159	12.097	31.083	26.067	14.183	-	-
	2021	15.369	3.260	48.361	13.970	44.826	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 1	2022	625	-1.142	268.432	267.540	13.347	-	-
	2021	1.875	-1572	268.990	268.682	16.968	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 2	2022	59.499	14.628	274.855	252.607	57.349	-	-
	2021	162.340	38.495	279.043	237.978	94.641	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 3	2022	-	-1.194	40.227	39.288	-	-	-
	2021	-	-1.516	40.789	40.481	-	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 4	2022	-	-1.420	41.868	38.051	-	-	-
	2021	35.335	7.294	49.170	39.471	-	-	-
B32 Renaissance	2022	1.238.322	449.186	1.296.418	1.190.740	555.823	-	-
	2021	3.559.287	1.298.269	3.003.535	1.941.554	1.171.561	-	-
EUROVILLAGE	2022	-	-41.099	13.493.323	20.401	13.153.323	302.500	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-

FONCIÈRE INVEST

FONCIÈRE INVEST S.A. détient une grande partie des terrains destinés à la promotion de projets immobiliers à réaliser par THOMAS & PIRON BÂTIMENT.

Cette société reprend donc l'activité foncière multi-résidentielle du Groupe en Belgique.

En dehors de la vente des terrains dans les projets en cours de promotion, l'année 2022 a connu une augmentation des acquisitions de terrains pour un montant total de 2 millions d'euros en Wallonie et dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Ces achats viennent stabiliser la valeur totale du stock de terrains de FONCIÈRE INVEST S.A., afin de conserver l'offre de projets futurs et soutenir la croissance de THOMAS & PIRON BÂTIMENT.

IMMOBILIÈRE DU BAULOY

IMMOBILIERE DU BAULOY S.A. reprend les terrains d'un ensemble immobilier sur le site du Stimont, à Ottignies, comprenant deux phases et totalisant 95 unités.

La phase 1 du chantier de construction a été réceptionnée en juin 2016 et la phase 2 s'est achevée en janvier 2020. Au 31 décembre 2020, toutes les unités avaient été vendues. Il n'y avait plus de stock dans cette foncière. Cette société n'a pas eu d'activité en 2022.

LESSE HOSPITALITY, MEUSE OFFICE 5, SAMBRE RÉSIDENCE 1, SAMBRE RÉSIDENCE 2, SAMBRE RÉSIDENCE 3 et SAMBRE RÉSIDENCE 4

En 2015, le Groupe THOMAS & PIRON est devenu actionnaire à 100% des six sociétés détentrices des terrains du projet Chapelle d'Enhaive : LESSE HOSPITALITY S.A., MEUSE OFFICE 5 S.A., SAMBRE RÉSIDENCE 1 S.A., SAMBRE RÉSIDENCE 2 S.A., SAMBRE RÉSIDENCE 3 S.A. et SAMBRE RÉSIDENCE 4 S.A.

Ce projet de reconversion du site existant en développement mixte comprend 3 immeubles de bureaux, 5 immeubles à appartements et 12 maisons unifamiliales. 7 parcelles réparties entre ces différentes sociétés ont été vendues en 2022.

Au 31 décembre 2021, il n'y avait plus de stock dans les sociétés SAMBRE RÉSIDENCE 3 et SAMBRE RÉSIDENCE 4. Il n'y a pas eu d'activité dans ces deux sociétés en 2022.

B32 RENAISSANCE

THOMAS & PIRON HOLDING S.A. et COEUR DE VILLE S.A. ont acquis 100% de la S.A. B32 RENAISSANCE en juillet 2017.

Cette société est propriétaire d'un terrain bâti situé avenue Jules Bordet à Evree. Le site fait l'objet d'un projet de développement immobilier comprenant 117 appartements et 3 commerces. Le permis était déjà obtenu lors de l'achat et purgé de tout recours. Le bâtiment existant a été démolé fin 2017, puis le projet a été précommercialisé en février 2018 peu de temps avant le démarrage des travaux, qui se sont achevés fin 2020. Au 31 décembre 2022, il restait à vendre 9 unités sur les 120.

EUROVILLAGE

Suite à un partenariat entre THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. (75%) et THOMAS & PIRON HOME S.A. (25%), leurs foncières FONCIÈRE INVEST S.A. et ESPACE PROMOTION S.A. ont créé la société EUROVILLAGE S.A. afin d'acquérir un terrain en vue du développement du projet Arlon Schoppach III pour un ensemble immobilier sur le site Hallebardier à Arlon.

Ce projet comprend la construction et la promotion de 385 logements.

La société EUROVILLAGE S.A. sera donc détentrice du foncier et responsable de la vente de celui-ci au rythme des ventes des logements.

Le début de chantier (voiries) est prévu en septembre 2025 pour se terminer a priori en 2034.

Le début des ventes des parcelles est prévu en mars 2026.

FONCIÈRES EN PARTENARIAT

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)
UNIVERSALIS PARK 3 AB	2022	-	34.660	4.177.437	3.984.020	225.190
	2021	1.050	14.972	4.141.109	3.949.360	225.190
UNIVERSALIS PARK 3 C	2022	-	3.060	1.010.162	837.932	165.505
	2021	-	-1.113	1.007.910	834.871	165.505
FONCIÈRE DE BAVIÈRE	2022	1.079.571	269.738	8.506.568	2.948.901	4.514.590
	2021	354.935	113.779	8.967.378	2.679.163	5.363.384
FONCIÈRE DE BAVIÈRE A	2022	-	-6.104	1.645.012	277.114	1.164.900
	2021	-	-2.959	1.650.769	283.218	1.161.313
FONCIÈRE DE BAVIÈRE C	2022	-	-37.943	4.163.022	159.931	3.412.585
	2021	-	-27.413	4.200.715	197.874	3.401.362
FONCIÈRE DES CHAMPS	2022	-	-84.600	6.533.778	405.874	6.533.544
	2021	-	-9.526	6.531.456	490.474	6.525.000

UP 3 AB, UP 3 C

THOMAS & PIRON HOLDING S.A. a acquis 50% des actions de la société UNIVERSALIS PARK S.A., l'autre moitié restant dans les mains d'IMMOBEL. L'entrée dans le capital d'UNIVERSALIS PARK S.A., propriétaire de terrains localisés sur le site de La Plaine (ULB/VUB-Delta) à Ixelles, pour une surface totale de 8,5 hectares, permettra la construction de 110.000 m² de logements.

Cette même année, la S.A. UNIVERSALIS PARK a fait l'objet d'une scission, par voie de constitution, de quatre sociétés nouvelles dénommées respectivement UNIVERSALIS PARK 2 S.A. (UP 2), UNIVERSALIS PARK 3 S.A. (UP 3), UNIVERSALIS PARK 3 AB S.A. (UP 3 AB), UNIVERSALIS PARK 3 C S.A. (UP 3 C).

Seules les sociétés UP 3 AB S.A. et UP 3 C S.A. sont encore gérées dans le pôle THOMAS & PIRON BÂTIMENT.

Les travaux des blocs ABC de la première phase (3 immeubles, 162 appartements, 2 commerces et 1 crèche) ont démarré au mois de juin 2016 et ont été réalisés par THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. en partenariat avec un tiers.

La mise en vente de cette première phase a débuté en novembre 2016. Au 31 décembre 2022, il restait 1 appartement et 2 commerces à vendre.

FONCIÈRES DE BAVIÈRE

FONCIÈRE DE BAVIÈRE S.A. a été créée en 2012 avec les mêmes partenaires (CFE 30% et URBA LIÈGE 40%) que BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT S.A. dont il sera question plus loin.

Elle détient les terrains, à Liège, faisant l'objet de la réhabilitation urbanistique programmée de l'ancien hôpital de Bavière. En 2014, FONCIÈRE DE BAVIÈRE S.A. a fait l'objet d'une scission. Une quote-part du terrain initialement détenue par la société scindée a été transférée vers FONCIÈRE DE BAVIÈRE A S.A. (10%) et FONCIÈRE DE BAVIÈRE C S.A. (10%).

Ces deux nouvelles foncières ont été capitalisées proportionnellement et la dette bancaire a été répartie selon les quotités du terrain.

En 2020, la restructuration des foncières a donné lieu à une vente d'une partie du foncier logée dans FONCIÈRE DE BAVIÈRE S.A. à FONCIÈRE DE BAVIÈRE A S.A. et FONCIÈRE DE BAVIÈRE C S.A.

Le chiffre d'affaires engrangé en 2022 en FONCIÈRE DE BAVIÈRE S.A. provient de la commercialisation du lot D, les lots suivants sont en cours de développement.

FONCIÈRE DES CHAMPS

La société a été créée en 2021 en partenariat avec BESIX R.E.D (50/50) afin de loger le terrain sur lequel sera implanté un projet immobilier à Gembloux, dont la promotion sera assurée par la société Croisée des Champs S.A.

*Projet Liège Bavière.
THOMAS & PIRON BÂTIMENT, GALÈRE et BPC construisent la partie résidentielle du site,
en copromotion avec BPI Real Estate et Urba Liège.*



PROMOTIONS 100 % THOMAS & PIRON

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
CŒUR DE VILLE	2022	10.732.214	702.360	32.696.998	4.914.488	-	17.929.205
	2021	7.978.188	165.050	18.352.265	4.212.128	-	5.285.419
RESILIS	2022	-	-2.485	253.362	59.015	-	208.248
	2021	-	-	-	-	-	-

CŒUR DE VILLE

La société CŒUR DE VILLE S.A. héberge des projets de différentes natures en promotion immobilière pour le compte du pôle THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A.

Plusieurs Partenariats Public-Privé sont logés chez CŒUR DE VILLE S.A. :

- le Site des Casernes à Namur (projet Premier Lanciers) ; le permis pour 141 unités a été obtenu de façon définitive et exécutoire en juillet 2020 et la construction a démarré en septembre 2020. La pré-commercialisation a été réalisée fin 2021 et la mise en vente début 2022. Au 31/12/2022, 32 unités ont été vendues ;
- les halls relais Idelux à Florenville, Léglise et Saint-Hubert ont démarré en 2021 et les réceptions provisoires ont été réalisées courant 2022 ;
- le projet du site de Solidaris à Charleroi a été remporté en 2021 et le chantier a démarré fin du troisième trimestre 2022.

Les stocks d'encours de production sont toujours logiquement à la hausse en raison des coûts engendrés pour le projet Namur Site des casernes/Premier Lanciers pour lequel l'avancement du chiffre d'affaires, en début de projet, est largement inférieur à celui de la construction en 2022.

RESILIS

RESILIS S.A. a été créée en 2022. L'activité de la société consistera en la réalisation d'opérations immobilières dans un sens large (prospection, développement, commercialisation, gestion...).

PROMOTIONS EN PARTENARIAT

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
TRIOMPHE 174	2022	1.362.157	161.048	7.221.391	-2.473.837	-	-
	2021	1.277.102	-279.502	7.283.107	-2.634.885	-	-
UNIPARK	2022	-	54.777	10.308.291	8.212.804	-	1.008.954
	2021	9.148	31.253	10.579.908	8.158.028	-	1.032.423
BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT	2022	13.263.350	332.992	23.813.204	1.511.527	-	21.493.365
	2021	1.878.101	-270.179	19.882.917	1.178.535	-	17.767.932
LES JARDINS DE COURBEVOIE	2022	31.443.927	4.409.087	28.816.921	4.169.363	-	20.246.210
	2021	21.975.099	2.696.564	25.577.307	7.760.276	-	21.145.398
LA CROISÉE DES CHAMPS	2022	-	-7.455	1.253.036	87.429	1.150.221	-
	2021	-	-2.705	1.046.084	94.883	977.097	-
DÉVELOPPEMENTS ET PROMOTIONS IMMOBILIERS	2022	6.748.389	997.607	6.818.492	5.782.456	38.273	3.743.507
	2021	17.893.773	2.711.352	9.773.654	4.784.849	38.273	7.598.918
FONCIÈRE DE LA NIELLE SUD	2022	-	77.206	19.899.201	19.834.317	11.125.000	173.577
	2021	-	71.850	19.802.616	19.757.110	11.125.000	172.418
PLATEAU D'ERPENT	2022	10.325.232	1.401.219	10.889.886	4.579.548	-	-
	2021	20.375.659	1.787.111	11.396.209	3.178.329	-	5.774.809
GASTRONOMIA VISION	2022	-	207.136	4.060.345	807.136	1.468.623	852.237
	2021	-	-	-	-	-	-

TRIOMPHE 174

THOMAS & PIRON HOLDING S.A. a acquis, en 2016, 50% des parts de TRIOMPHE 174 S.A. Cette société est propriétaire des immeubles situés au 173 et 174 du boulevard du Triomphe à Auderghem, en face du site sur lequel est actuellement développé le projet UNIVERSALIS PARK.

Actuellement, ces immeubles sont loués et génèrent des revenus récurrents. Le résultat en positif en 2022 provient de la fin de la prise en charge comptable des amortissements d'une partie importante des immobilisations corporelles.

Le site représente un potentiel futur très important en termes de reconversion et développement.

UNIPARK

UNIPARK S.A. est la société de promotion du projet UNIVERSALIS PARK pour les blocs A, B et C dont le groupe détient 50% des terrains.

En 2017, une partie de l'activité de promotion, logée dans la société momentanée UP DÉVELOPPEMENT et concernant UP 3 ABC, a été cédée à la S.A. UNIPARK, créée en 2017 et dont CŒUR DE VILLE S.A. est actionnaire à 50%.

BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT

BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT S.A. a été créée en partenariat avec les sociétés BATIPONT IMMOBILIER (groupe CFE, 30%), et URBA LIÈGE (40%), émanation du fonds de pension parapublic OGEO FUND. Elle a pour objet spécifique le redéploiement du site de l'ancien hôpital de Bavière dans le quartier d'Outremeuse, à Liège.

Il s'agit d'un projet ambitieux qui devrait impliquer, dans les dix années à venir, la construction d'un minimum de 500 logements assortis de commerces, de bureaux et de quelques équipements collectifs. Le permis du lot D (149 unités) a été obtenu en décembre 2019 et déclaré définitif et exécutoire en janvier 2020.

Le chiffre d'affaires engrangé en 2022 en BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT S.A. provient de la commercialisation du lot D, les lots suivants sont en cours de développement.

La participation de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. dans le projet s'élève à 30%.

LES JARDINS DE COURBEVOIE

La société LES JARDINS DE COURBEVOIE S.A. a été créée en partenariat avec BESIX R.E.D. (50/50%) dans le but de développer un ensemble immobilier à proximité de la gare de Louvain-la-Neuve.

La première phase du projet comporte 250 unités réparties en 4 blocs (702-703-704-705a). Les travaux de cette première phase se sont achevés par la dernière réception provisoire des communs en novembre 2020. Fin 2021, les blocs 702, 703, 704 et 705a étaient entièrement vendus.

La seconde phase comporte les blocs 706 (104 unités) et 708 (97 unités) dont les permis ont été obtenus en mars 2020. Leur commercialisation a débuté, respectivement en septembre et en décembre 2020, et les travaux ont démarré en octobre 2020. La commercialisation de ce lot a continué en 2022 et la construction sera terminée en 2023.

Le permis du lot 705b (27 unités) a été introduit en décembre 2020 et délivré en janvier 2022. Le chantier du 705b s'est poursuivi durant toute l'année 2022. 6 unités ont été vendues.

Le permis du lot 707 (immeuble de bureaux) a été introduit en décembre 2020 et délivré en janvier 2022. La construction du lot 707 à, quant à elle, démarré en 2021. La vente de l'immeuble a été signée en décembre 2021. Le chantier de l'immeuble s'est poursuivi durant toute l'année 2022. Une réception est prévue en août 2023.

La valeur du stock de construction est en légère diminution en 2022, l'avancement de la construction étant en ligne avec les ventes réalisées et actées en 2022.



Esprit Courbevoie
à Louvain-la-Neuve.

LA CROISÉE DES CHAMPS

LA CROISÉE DES CHAMPS S.A. a été créée en partenariat avec BESIX R.E.D. (partenariat 50/50) en vue de promouvoir un projet immobilier à Gembloux.

En 2020, le projet a été refondu via la mise en œuvre d'un nouvel outil urbanistique :

- sur base des interventions amenées par l'arrivée des nouveaux architectes avec un nouveau projet et de l'acquisition d'une parcelle complémentaire (le Crelan), le Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) a été approuvé le 9 octobre 2020 et publié au Moniteur Belge le 11 décembre 2020 ;
- la première phase et l'ensemble des voiries et abords sont conçus en synergie avec le Bureau Economique de la Province (BEP), la ville de Gembloux, la DGO1 et le Fonctionnaire-Délégué ;
- une Réunion d'Information Préalable (RIP) a été tenue en décembre 2020 pour présenter le projet au public ;
- la demande de permis pour la 1re phase 1A et B (+/- 144 unités) a été déposée fin 2021. Le permis Unique a été délivré en février 2023 et est purgé de tout recours. La commercialisation devrait débuter à l'été 2023 et le chantier du premier immeuble pourrait commencer à la fin de l'année 2023.

DÉVELOPPEMENTS ET PROMOTIONS IMMOBILIERS

DÉVELOPPEMENTS ET PROMOTIONS IMMOBILIERS S.A. est une société impliquée dans la promotion du projet Wavre – Val Véna. Elle a été acquise à 50% en 2018 par CŒUR DE VILLE S.A., en partenariat avec la société FIJETI S.A. Ce projet comporte 154 appartements et 1 crèche. Le permis était déjà obtenu lors de l'achat des parts et purgé de tout recours. Les travaux ont démarré en mai 2019 et se sont terminés fin 2021. La commercialisation a, quant à elle, débuté en mars 2020 et s'est poursuivie en 2021 et 2022.

FONCIÈRE DE LA NIELLE SUD

FONCIÈRE INVEST S.A. a acquis 51% de la S.A. FONCIÈRE DE LA NIELLE SUD fin 2017 via une augmentation de capital et l'apport en nature d'un terrain à Woluwe-Saint-Lambert, afin de constituer, sur le même site, un ensemble foncier permettant le développement futur d'un projet immobilier en partenariat avec la S.A. EIFFAGE DEVELOPMENT.

PLATEAU D'ERPENT

Comme déjà précisé dans le chapitre concernant le pôle THOMAS & PIRON HOME, la société PLATEAU D'ERPENT S.A. a été constituée en 2018 par THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. (25 %), THOMAS & PIRON HOME S.A. (25 %) et IMMOBEL (50 %). Ce projet de grande envergure a pour objet de créer, sur une surface de 3,8 hectares de terrain à Erpent, un nouveau quartier, cohérent en termes d'architecture (mixité de logements et espaces verts) et de mobilité.

Au niveau multi-résidentiel, l'encours du chantier est le suivant :

- le bâtiment 2 comporte 34 appartements dont les travaux ont débuté en 2019. La mise en vente a démarré un mois plus tard ; les premières ventes ont été signées en 2020 et l'achèvement des travaux et la réception provisoire du bâtiment ont eu lieu en 2021 ;
- les bâtiments 3 et 5 comportent 52 appartements. Le chantier a démarré en 2018 et a été réceptionné en décembre 2020 ;
- les travaux du bâtiment 4 de 56 appartements se sont achevés en 2020.

La commercialisation des 3 phases s'est poursuivie en 2021 et 2022. Il ne restait plus d'unité à vendre au 31/12/2022. Il faut se référer au chapitre concernant THOMAS & PIRON HOME pour la partie unifamiliale.

GASTRONOMIA VISION

La société GASTRONOMIA VISION S.A., filiale de la société CŒUR DE VILLE S.A., a été constituée en décembre 2021 en partenariat avec les sociétés DYLS CONSTRUCT et GEHLEN IMMO (partenariat 33/33/33).

Un contrat cadre de partenariat public-privé a été convenu entre la Ville de Seraing et la société GASTRONOMIA VISION. Il porte sur la conception, la réalisation, le financement et la gestion du projet Gastronomía consistant en :

- des travaux de réhabilitation patrimoniale d'un ancien hall industriel situé dans le centre de Seraing, dans le cadre d'une subvention FEDER, en vue de le transformer et de l'aménager en espace commercial dédié principalement à l'alimentation et d'en assurer la gestion et le développement ;
- la construction d'un ou plusieurs immeubles mixtes comprenant des commerces, des bureaux et des logements sur un terrain situé à côté de cet espace commercial ;
- un parking.

Les travaux et la pré-commercialisation des immeubles mixtes ont commencé en 2022 et devraient s'étendre jusque fin 2024. Les travaux de l'espace Gastronomía ont commencé en 2022 et devraient se terminer à la fin de 2023.



Projet Gastronomía Vision, à Seraing.

AUTRES FILIALES CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)
GOENBP	2022	489.594	-153.495	5.056.209	652.481
	2021	830.174	131.974	5.298.094	805.976
SOMIBA	2022	402.894	267.227	1.957.955	1.203.143
	2021	355.329	219.366	1.849.194	935.915
MEUSE OFFICE 4	2022	384.896	-931.218	12.592.970	-1.257.959
	2021	85.202	-137.962	12.625.152	-326.741
ASTY MOULIN PROPERTIES	2022	-	-1.300	12.500	11.200
	2021	-	-	-	-

GOENBP

GATE OF EUROPE NIVELLES BUSINESS PARK REAL ESTATE S.A. détient un terrain dans le zoning industriel de Nivelles Nord sur lequel THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. a construit un immeuble de bureaux passifs de 4.156 m².

La construction de ce bâtiment pilote, appelé Ecooffice, s'inscrit dans un projet de recherche soutenu par la Région wallonne visant à optimiser les techniques de construction de manière telle que le coût d'un immeuble tertiaire passif ne dépasse pas celui de bureaux classiques.

En 2022, les loyers n'ont pas couvert l'ensemble des charges, ce qui engendre un résultat de l'exercice négatif. Le site n'étant pas occupé à 100%, la société est en recherche active de nouveaux locataires.

SOMIBA

L'intégralité des parts de SOMIBA S.A. a été acquise dans le courant de l'année 2019 par FONCIÈRE INVEST S.A. La société est propriétaire d'un immeuble générant des loyers. Le site pourrait faire l'objet d'un projet à long terme.

MEUSE OFFICE 4

CŒUR DE VILLE S.A. a acquis, en 2020, 50% des parts de MEUSE OFFICE 4 S.A., en vue de développer, en partenariat avec EAGLESTONE DEVELOPMENT S.A., une partie du projet immobilier Aquilis, situé avenue Prince de Liège à Jambes. Il s'agit d'un immeuble de bureaux dit Bâtiment A, pour lequel la société s'est vu octroyer les permis nécessaires à sa construction et à son exploitation. Au 31/12/21, La construction était terminée et 2 sociétés locataires avaient déjà investi les lieux. Au 31/12/22, ces deux locataires occupent le site pour un total de 2.163 m², l'espace vacant étant de 2.734 m².

ASTY MOULIN PROPERTIES

La société, filiale de CŒUR DE VILLE S.A. à 100%, a été constituée en 2022.

L'activité de la société consiste au développement, à la construction et à la gestion locative d'un projet de 62 appartements (estimation : 6.500 m² hors sol), et de 46 emplacements de parking.

Le terrain sur lequel s'implante ce projet d'immeuble à appartements se situe sur le site d'Asty Moulin à Namur (Saint Servais) et est actuellement la propriété de la société FONCIÈRE INVEST S.A..

La parcelle, assiette de ce projet immobilier résidentiel, sera achetée par ASTY MOULIN PROPERTIES S.A., soit avant, soit après l'obtention du permis d'urbanisme, attendue mi-2023.

L'exécution des travaux (la démolition du site et la construction du nouveau projet résidentiel en lieu et place des entrepôts existants) débuterait en septembre 2023 pour se terminer en avril 2025.

THOMAS & PIRON

RÉNOVATION

4

THOMAS & PIRON RÉNOVATION

prend en charge la rénovation, l'extension et la transformation clé sur porte de tous bâtiments : habitations individuelles, immeubles industriels, commerciaux et de services.

Les principaux atouts de la société, qui est agréée en classe 8, sont la rapidité d'exécution, la supervision globale des chantiers et la qualité des résultats.



CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
50,5 millions €

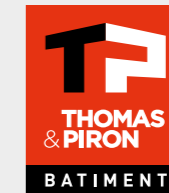
Résultat opérationnel* :
1,9 millions €

Résultat brut* :
1,6 millions €

186 collaborateurs

85 rénovations clé sur porte

L'inauguration du nouveau quartier durable Petite Senne, à Molenbeek-Saint-Jean (Bruxelles) a eu lieu en novembre 2022.



A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

L'activité de THOMAS & PIRON RÉNOVATION S.A. se compose principalement de deux départements :

Rénovation clé sur porte

qui réalise des travaux de rénovation, d'agrandissement, de transformation et des extensions pour les particuliers développés par un bureau d'étude interne.

Bâtiments

qui réalise :

- des travaux de construction, d'agrandissement, de transformation de bâtiments commerciaux, bureaux, halls industriels, résidences-services...;
- des chantiers de promotion immobilière; c'est-à-dire la conception, la construction et la commercialisation d'immeubles à appartements de petits gabarits;
- des chantiers de marchés publics en tout genre;
- des travaux de rénovation, de construction; d'agrandissement, de transformation et des extensions pour les particuliers qui possèdent déjà un architecte.

Parmi les faits marquants en 2022, citons :

- le démarrage du chantier de promotion immobilière pour la construction de 29 unités (appartements) à Libramont ;
- la transformation-rénovation d'un bâtiment existant en 27 appartements et d'un espace d'accueil rue Bara à Anderlecht ;
- la construction de 2 immeubles à appartements à Septfontaines au Luxembourg ;
- la restauration des façades d'un immeuble à Watermael-Boitsfort ;
- la restauration des composants classés de 50 maisons de la cité-jardin Floréal à Watermael-Boitsfort.

B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	4.039.572	12%	3.601.261
Immobilisations incorporelles	1.190.806	48%	807.203
Immobilisations corporelles	2.820.706	1%	2.785.598
Immobilisations financières	28.060	232%	8.460
Actifs circulants	22.254.241	22%	18.236.009
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	8.992.250	11%	8.076.953
Créances à un an au plus	12.823.946	32%	9.705.751
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	201.500	160%	77.432
Comptes de régularisation	236.545	-37%	375.873
Total de l'actif	26.293.813	20%	21.837.270

Les principales acquisitions de l'exercice concernent des licences informatiques, des machines et de l'outillage, du matériel informatique et une grue en location-financement.

Les stocks et encours se répartissent de la manière suivante :

STOCKS ET ENCOURS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Approvisionnement - consommables	11.718	-89%	107.567
Immeubles destinés à la vente	7.617.610	23%	6.194.316
Commandes en cours d'exécution	1.362.921	-23%	1.775.068

Les créances commerciales s'élèvent à 12,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 et sont principalement constituées de créances clients (8,2 millions d'euros) et de factures à établir relatives aux marchés publics et privés du secteur Bâtiment (3,9 millions d'euros).

Les comptes de régularisation de l'actif s'élèvent à 0,2 million d'euros et se composent principalement de charges à reporter.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	1.606.535	895%	161.425
Capital	2.865.000	0%	2.865.000
Réserves	1.054.242	0%	1.054.242
Résultat reporté	-2.312.707	38%	-3.757.817
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	132.657	0%	132.657
Provision pour autres risques et charges	132.657	0%	132.657
Dettes	24.554.621	14%	21.543.188
Dettes à plus d'un an	2.501.769	106%	1.212.324
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	227.136	20%	189.378
Dettes financières	7.220.657	59%	4.550.975
Dettes commerciales	10.929.535	18%	9.288.466
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.862.087	19%	1.565.301
Acomptes	120.000	-	-
Autres dettes	749.919	-75%	3.000.000
Comptes de régularisation	943.518	-46%	1.736.744
Total du passif	26.293.813	20%	21.837.270

La variation des capitaux propres provient uniquement du résultat de l'exercice 2022.

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent à 0,1 million d'euros et concernent un litige sur le chantier Notre-Dame-des-Champs, à Uccle.

Les **dettes à plus d'un an et les dettes à plus d'un an échéant dans l'année** concernent le crédit d'investissement contracté pour financer la construction des bureaux de Wanlin pour 0,8 million d'euros, des dettes de locations-financement pour 0,5 million d'euros pour l'achat de grues et un emprunt subordonné octroyé par THOMAS & PIRON HOLDING S.A. pour 1,3 million d'euros.

Les **dettes financières** s'élèvent à 7,2 millions d'euros et correspondent à un crédit de caisse réalisé au 31 décembre 2022. La raison de cette dette financière s'explique par :

le besoin de trésorerie nécessaire au financement de l'activité de promotion immobilière ;

le manque de trésorerie dû aux pertes enregistrées lors des exercices antérieurs.

Les **dettes commerciales** s'élèvent à 10,9 millions d'euros et sont constituées en grande partie des dettes fournisseurs pour 9,1 millions d'euros, de factures à recevoir pour près de 1 million d'euros et de notes de crédit à établir pour 0,6 million d'euros.

Les **autres dettes** s'élèvent à 0,8 million d'euros et se composent d'une avance de trésorerie octroyée par THOMAS & PIRON HOLDING S.A..

Les **comptes de régularisation du passif** concernent principalement des produits à reporter : lorsque le total des prestations pour un chantier est supérieur aux encours à la clôture, le montant net étant négatif, il est comptabilisé en produits à reporter sur l'année suivante.

COMPTE DE RÉSULTATS

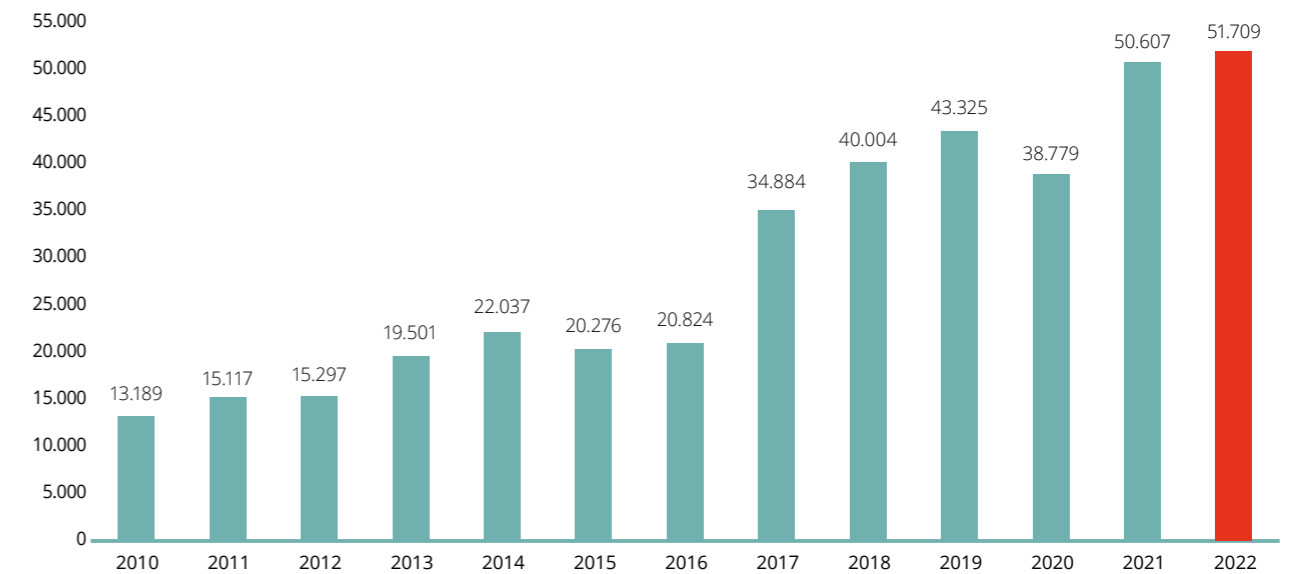
VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2022	Variation	2021
Ventes et prestations	53.750.717	-1%	54.553.853
Chiffre d'affaires	51.708.527	2%	50.606.981
Variation d'encours	1.388.726	-58%	3.270.416
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	653.464	-3%	676.456
Coûts des ventes et prestations	-53.540.704	-2%	-54.549.639
Approvisionnements et marchandises	-37.765.747	-3%	-39.077.221
Services et biens divers	-5.634.497	5%	-5.347.359
Rémunérations et charges sociales	-9.450.255	1%	-9.378.015
Amortissements et réductions de valeur	-618.299	31%	-470.706
Autres charges d'exploitation	-71.906	-74%	-276.338
Résultat d'exploitation	210.013	4.884%	4.214
Produits financiers	810	-98%	45.581
Charges financières	-212.568	50%	-141.379
Résultat courant avant impôts	-1.745	98%	-91.584
Produits exceptionnels	1.760.452	1.456%	113.146
Charges exceptionnelles	-153.592	-	-
Résultat avant impôts	1.605.115	7.344%	21.562
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-160.005	1.518%	-9.889
Résultat de l'exercice	1.445.110	12.280%	11.673
Variation des réserves immunisées	534.000	-	-
Résultat de l'exercice à affecter	1.979.110	16.854%	11.673

Le chiffre d'affaires s'élève à 51,7 millions d'euros en 2022, soit une augmentation d'un peu plus de 2% par rapport à l'exercice 2021.

Le résultat avant impôts de l'exercice 2022 s'élève à 1,6 million d'euros. Ce résultat est fortement influencé par l'abandon de créance octroyé par THOMAS & PIRON HOLDING S.A. de 1,6 million d'euros.

L'évolution du chiffre d'affaires des dernières années se présente comme suit :

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (EN MILLIERS D'EUROS)



Rénovation du bâtiment abritant les bureaux de Sudinfo à Namur.



THOMAS & PIRON

SOTRABA

5

1. SOTRABA

Présente sur le marché de la construction depuis 1981, l'entreprise SOTRABA fait partie du GROUPE THOMAS & PIRON depuis 2012.



CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
37.665.637 €

Résultat opérationnel* :
3.804.123 €

Résultat brut* :
3.537.421 €

51 collaborateurs

* Chiffres consolidés, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.



L'entreprise construit des maisons personnalisées. Elle développe et construit également des ensembles immobiliers (maisons, appartements et surfaces commerciales).

SOTRABA S.A. est agréée en classe 5. Ses réalisations se distinguent par une architecture contemporaine à taille humaine.

Située à Arquennes depuis sa création, SOTRABA S.A. concentre son savoir-faire dans un rayon de 60 km.

Son fondateur, Roger Smet, parti à la retraite en 2021, reprend du service quelques mois suite au départ de son successeur, le temps d'accueillir mi-2023 le nouvel administrateur délégué Vincent Detournaij et de l'accompagner dans sa prise de fonction.

L'objectif est de préserver les atouts de SOTRABA S.A. et son esprit familial, et de continuer à développer son portefeuille de projets.

Résidence Bois de Merode, à Loverval, livrée en mars 2023.

DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	1.024.693	44%	710.891
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	768.088	17%	657.023
Immobilisations financières	256.605	376%	53.868
Actifs circulants	19.988.322	9%	18.334.360
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	15.511.688	-6%	16.575.640
Créances à un an au plus	3.921.569	179%	1.405.809
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	488.802	45%	336.056
Comptes de régularisation	66.263	293%	16.855
Total de l'actif	21.013.015	10%	19.045.251

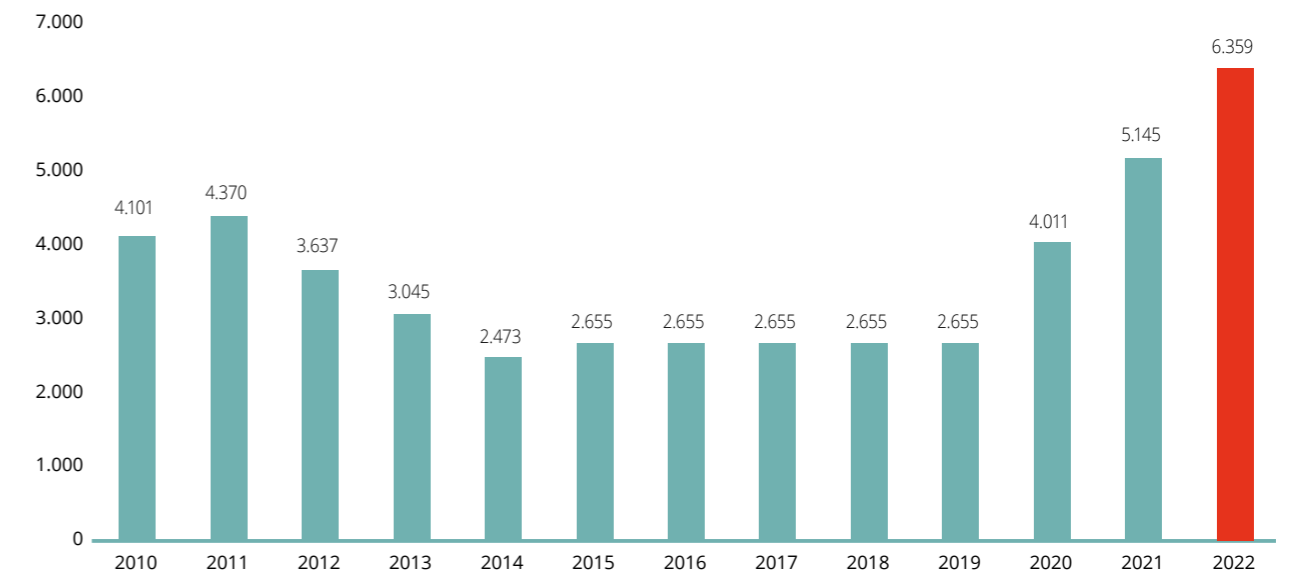
Les **immobilisations corporelles** sont en augmentation ; SOTRABA S.A. a procédé à des acquisitions pour un montant de 0,3 million d'euros. Il s'agissait plus particulièrement d'outillage et matériel roulant utilitaire (0,1 million d'euros), de mobilier et de matériel informatique (0,1 million d'euros), d'aménagement du nouveau showroom (0,1 million d'euros). L'augmentation des investissements informatiques est due notamment au développement de logiciels.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	6.359.030	24%	5.145.033
Capital	98.874	0%	98.874
Réserves	447.519	0%	447.519
Résultat reporté	5.812.637	26%	4.598.640
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	195.412	30%	150.712
Dettes	14.458.573	5%	13.749.506
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-100%	36.810
Dettes financières	7.667.231	21%	6.350.182
Dettes commerciales	3.460.422	-14%	4.005.034
Dettes fiscales, salariales et sociales	951.820	150%	381.535
Acomptes	1.076.208	-39%	1.757.995
Autres dettes	1.213.997	7%	1.134.388
Comptes de régularisation	88.895	6%	83.562
Total du passif	21.013.015	10%	19.045.251

Les **fonds propres** ont évolué comme suit les dernières années :

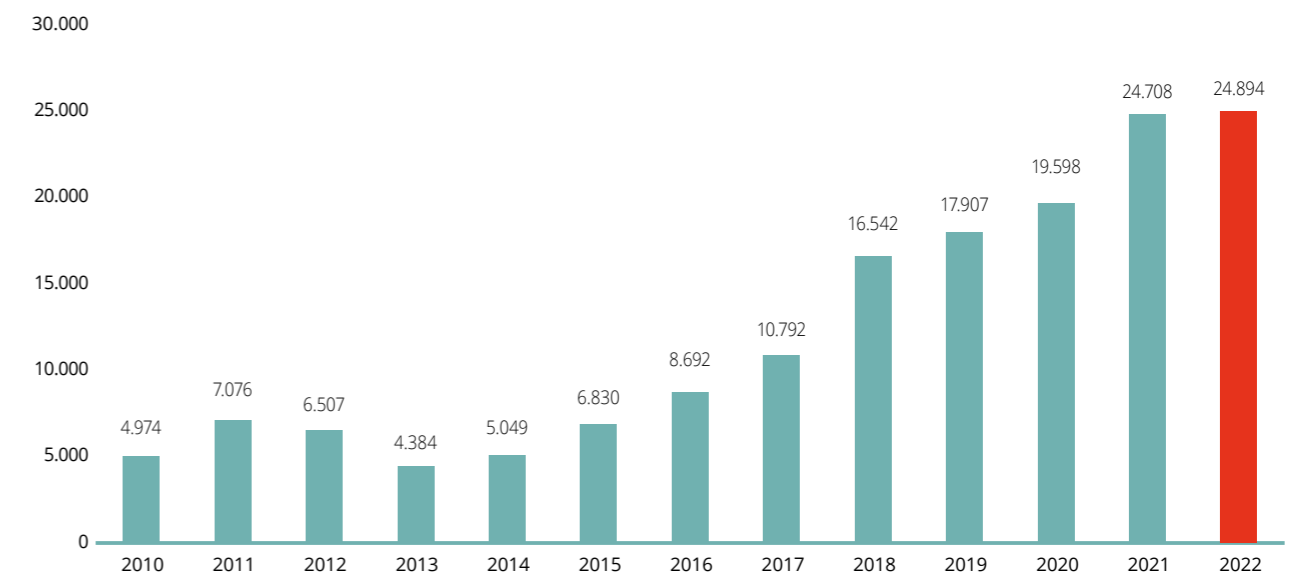
ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS)



Les fonds propres sont principalement influencés par les distributions de dividendes à la maison mère, qui se sont intensifiées depuis l'acquisition de la société par le Groupe THOMAS & PIRON. Le résultat de l'exercice a fait l'objet d'une distribution de dividendes pour moitié et le solde a été affecté en bénéfices reportés.

La **production** de la société, représentée par le volume des achats, la sous-traitance et les salaires directs, tend à augmenter de la façon suivante :

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION (EN MILLIERS D'EUROS)

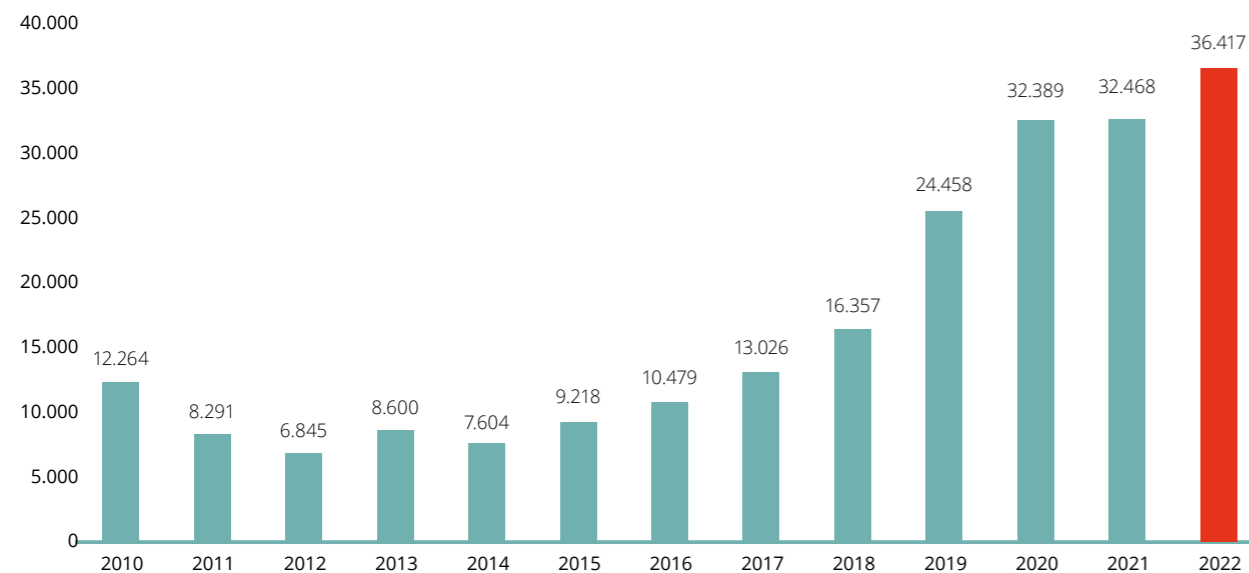


COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2022	Variation	2021
Ventes et prestations	35.868.405	0%	35.940.793
Chiffre d'affaires	36.416.937	12%	32.468.428
Variation d'encours	-1.077.020	-134%	3.201.547
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	528.488	95%	270.818
Coûts des ventes et prestations	-32.413.799	-1%	-32.762.744
Approvisionnements et marchandises	-4.882.213	-13%	-5.619.955
Services et biens divers	-24.095.469	0%	-24.148.179
Rémunérations et charges sociales	-3.100.604	11%	-2.795.036
Amortissements et réductions de valeur	-216.937	36%	-159.813
Autres charges d'exploitation	-118.577	198%	-39.761
Résultat d'exploitation	3.454.606	9%	3.178.049
Produits financiers	13.211	-4%	13.792
Charges financières	-174.544	34%	-130.267
Résultat courant avant impôts	3.293.273	8%	3.061.574
Produits exceptionnels	10.034	80%	5.571
Charges exceptionnelles	-	-100%	-1.555
Résultat avant impôts	3.303.307	8%	3.065.590
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-875.313	10%	-796.815
Résultat de l'exercice	2.427.994	7%	2.268.775
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	2.427.994	7%	2.268.775

Le **chiffre d'affaires** est conforme aux prévisions budgétaires du plan triennal de développement 2021-2023. Il en va de même pour le résultat avant impôts.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (EN MILLIERS D'EUROS)



2. IMMO ARQUENNES

Dans le cadre du redéploiement de SOTRABA, il est apparu utile de créer une société immobilière chargée d'acquérir les terrains sur lesquels SOTRABA S.A. développerait des projets immobiliers.

Au cours de son sixième exercice, la S.A. IMMO ARQUENNES a peu investi dans de nouveaux terrains, par rapport au maintien du niveau des ventes, cela explique la diminution des stocks.

Les dettes financières diminuent légèrement suite aux ventes de terrains.

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
IMMO ARQUENNES	2022	1.248.700	193.466	5.163.802	614.951	4.920.261	-
	2021	1.467.201	297.750	6.275.428	518.217	5.483.886	-

Chapelle Village aux Bons Villers : un ensemble de 55 maisons et 16 appartements.



GALÈRE

6

GALÈRE S.R.L. est, depuis plus de 70 ans, incontournable pour tous les travaux de bâtiment et de génie civil. Acteur majeur du secteur en Belgique, elle participe à la réussite de nombreux chantiers publics et privés en Wallonie, à Bruxelles et au Grand-Duché du Luxembourg, via sa filiale GALÈRE LUX S.A.



À Charleroi, l'aménagement des quais doit améliorer la traversée de la Sambre dans la ville basse et dans le quartier de la gare de Charleroi Sud.



CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

GALÈRE	GALÈRE LUX
Chiffre d'affaires* : 169,2 millions €	Chiffre d'affaires* : 57,1 millions €
Résultat opérationnel* : 4,4 millions €	Résultat opérationnel* : 2,3 millions €
Résultat brut* : 6,3 millions €	Résultat brut* : 2,1 millions €
589 collaborateurs	132 collaborateurs

* Chiffres consolidés, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.



A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

GALÈRE S.R.L. est active dans tous les secteurs du bâtiment et maîtrise toutes les techniques de génie civil. Ses activités se déclinent donc dans une multitude de domaines. GALÈRE est également spécialisée dans la restauration de monuments et bâtiments classés, ainsi que dans la rénovation d'ouvrages d'art.

La force de GALÈRE S.R.L. et GALÈRE LUX S.A. est d'assurer une gestion intégrée de projets complexes et pluridisciplinaires de A à Z, grâce à ses équipes hautement qualifiées. Si une partie significative de leur activité est liée aux marchés publics, GALÈRE S.R.L. et GALÈRE LUX S.A. collaborent également avec de nombreux maîtres d'ouvrage privés.

GALÈRE S.R.L. et GALÈRE LUX S.A. mettent tout en œuvre pour améliorer en permanence la sécurité sur chantier, la qualité du travail produit et le bien-être des travailleurs.

En Belgique, GALÈRE S.R.L. est certifiée ISO9001, ISO14001, ISO45001, ISO50001 et niveau 3 sur l'échelle de Performance CO₂ (obtenu en 2022).

Au Luxembourg, GALÈRE LUX S.A. est certifiée ISO9001, ISO45001 et porte le label Made In Luxembourg.

GALÈRE S.R.L. et GALÈRE LUX S.A. entendent aussi se démarquer dans les dossiers d'économie circulaire et être à la pointe de la digitalisation.

Rénovation du viaduc de Huccorgne sur l'autoroute E42/E25 entre Liège et Namur. Un ouvrage en béton précontraint sur lequel passent chaque jour 60.000 véhicules en moyenne.

2022 a été l'année du renouveau pour GALÈRE S.R.L. et GALÈRE LUX S.A., symbolisé par une nouvelle identité visuelle : l'intégration au sein de THOMAS & PIRON leur a permis de développer leurs activités, tant au niveau des métiers, par l'acquisition d'une entreprise de génie civil, qu'au niveau des marchés, GALÈRE S.R.L. apportant toute sa connaissance locale en région liégeoise.

L'année 2022 a été marquée par un haut niveau d'activité en Wallonie, à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg. Parmi les 163 projets menés, citons :

en Belgique :

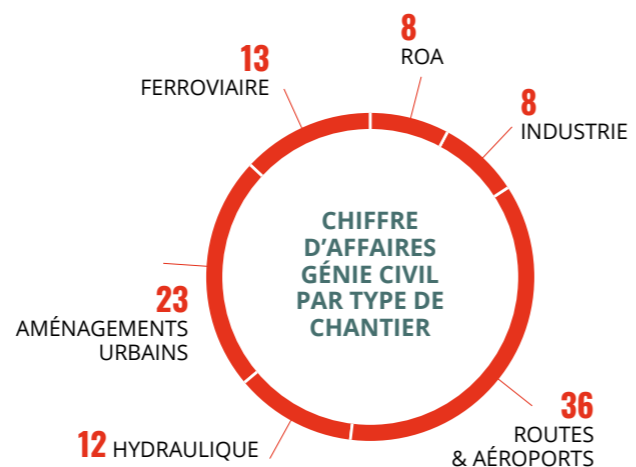
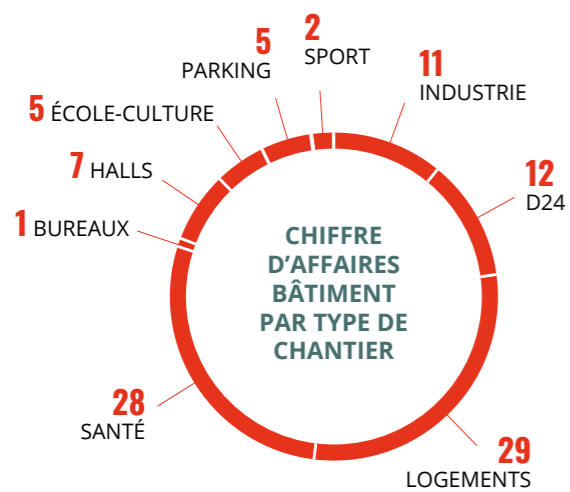
- les quais de Sambre et la redynamisation urbaine des espaces publics à Charleroi,
- le CHWAPI à Tournai,
- NovaCity à Anderlecht,
- le viaduc de Huccorgne,
- le Grand Paris,
- le CHU Tivoli de La Louvière,
- l'écluse d'Auvelais,
- le Trianon et le CHR de la Citadelle à Liège,
- les halls Jost à Hermalle-sous-Argenteau
- l'Hôtel de Ville de Mons,

au Grand-Duché de Luxembourg :

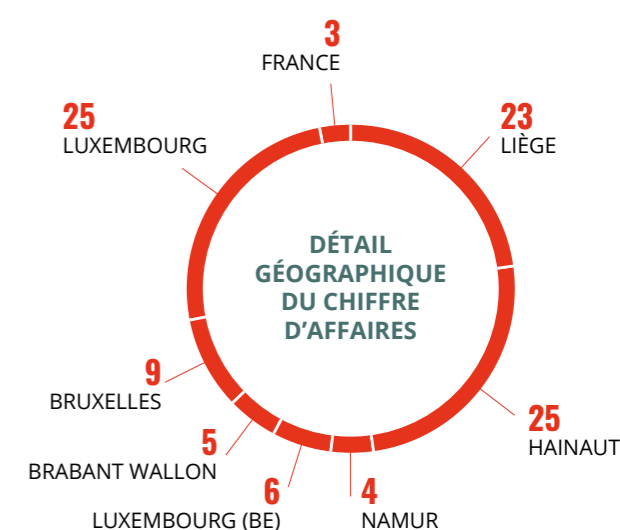
- le lycée technique pour professions de santé et hall des sports Logopédie,
- le parking COHS3 à Esch-sur-Alzette,
- les archives de Belval,
- le bâtiment Jean Monnet II,
- le pont « ouvrage d'Art 232 » à Colmar-Berg.

Les synergies développées avec THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. sur le chantier de Bavière à Liège sont également à souligner.

RÉPARTITION DES ACTIVITÉS



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Nouveau branding.



B. CHIFFRES CLÉS

GALÈRE S.R.L.

Bilan

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	22.283.752	229%	6.767.527
Immobilisations incorporelles	160.645	235%	47.921
Immobilisations corporelles	3.617.867	852%	380.149
Immobilisations financières	18.505.240	192%	6.339.458
Actifs circulants	106.546.629	-9%	117.028.402
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	2.139.884	507%	352.419
Créances à un an au plus	63.763.831	-19%	78.865.394
Placements de trésorerie	33.058	0%	33.027
Valeurs disponibles	39.642.121	5%	37.664.922
Comptes de régularisation	967.736	759%	112.639
Total de l'actif	128.830.381	4%	123.795.928

Les créances à un an au plus ont fortement diminué par le nombre limité des factures à établir en fin d'année et la baisse du compte courant avec GALÈRE LUX S.A.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	29.218.725	9%	26.886.265
Apport indisponible	21.440.566	0%	21.440.566
Réserves	139.002	0%	139.002
Résultat reporté	7.639.157	44%	5.306.697
Provisions et impôts différés	256.843	-28%	354.604
Dettes	99.354.813	3%	96.555.060
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	3.750	0%	3.750
Dettes financières	-	-	-
Dettes commerciales	66.700.118	-13%	76.652.019
Acomptes reçus sur commandes	13.440.332	379%	2.808.538
Dettes fiscales, salariales et sociales	10.649.851	36%	7.854.169
Autres dettes	7.757.527	-12%	8.817.341
Comptes de régularisation	803.235	92%	419.243
Total du passif	128.830.381	4%	123.795.928

La diminution des dettes commerciales s'explique essentiellement par une baisse des notes de crédits à établir en fin d'année.

En 2022, il y a eu un changement de méthodologie afin de comptabiliser le résultat sur base du pourcentage de l'achèvement des travaux en fonction du chiffre d'affaires, ce qui explique l'augmentation des acomptes reçus sur commandes.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	181.978.591	1%	179.368.320
Chiffre d'affaires	169.262.975	-3%	174.565.867
Variation des en-cours	496.338	-80%	2.489.194
Production immobilisée	50.823	0%	-
Autres produits d'exploitation	12.168.455	426%	2.313.259
Coûts des ventes et prestations	177.554.572	4%	171.284.825
Approvisionnements et marchandises	108.178.022	-11%	121.006.292
Services et biens divers	21.577.788	35%	15.982.170
Rémunérations et charges sociales	36.137.269	16%	31.134.079
Amortissements et réductions de valeur	11.180.846	313%	2.709.437
Autres charges d'exploitation	480.647	6%	452.847
Résultat d'exploitation	4.424.019	-45%	8.083.494
Produits financiers	2.475.076	612%	347.762
Charges financières	554.536	-83%	3.179.019
Résultat avant impôts	6.344.559	21%	5.252.237
Impôts	1.679.638	-30%	2.383.181
Résultat de l'exercice	4.664.921	63%	2.869.056

Le chiffre d'affaires réalisé cette année est en légère diminution suite au recul de l'activité bâtiment (-10,1 millions d'euros) contrebalancée par une hausse du génie civile (+6 millions d'euros).

Le résultat d'exploitation est de 4,4 millions d'euros mais est en baisse par rapport à 2021 suite à l'intégration du Service Matériel, la reprise du Service ICT ainsi que l'indexation des salaires.

Le résultat avant impôt est de 6,3 millions d'euros et a été impacté par la reprise des réductions de valeur sur GALÈRE LUX S.A. (2 millions d'euros).

Formation Safety week.



GALÈRE LUX S.A.

Bilan

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	307.184	-18%	373.757
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	302.784	-18%	369.357
Immobilisations financières	4.400	0%	4.400
Actifs circulants	29.114.922	8%	27.044.149
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	2.248.035	297%	566.797
Créances à un an au plus	24.536.600	-4%	25.494.540
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	2.329.978	144%	955.662
Comptes de régularisation	309	-99%	27.150
Total de l'actif	29.422.107	7%	27.417.907

Les commandes en cours d'exécution sont en augmentation avec les chantiers principaux de JM2, les Archives Fond de Belval, Kirchberg et Logopedie.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	4.315.854	89%	2.283.442
Capital	5.111.540	0%	5.111.540
Prime d'émission	139.002	0%	139.002
Réserves	231.154	0%	231.154
Résultat reporté	-1.050.385	66%	-3.082.797
Provisions et impôts différés	-	-	-
Dettes	25.106.253	0%	25.134.465
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	9.491	-	-
Dettes commerciales	19.809.676	-9%	21.778.761
Acomptes reçus sur commandes	2.495.946	23%	2.034.305
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.447.274	76%	820.826
Autres dettes	1.343.866	168%	500.573
Comptes de régularisation	-	-	-
Total du passif	29.422.107	7%	27.417.907

Les dettes sont en diminution en raison de la baisse du compte courant avec GALÈRE S.R.L..

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	57.347.170	40%	40.961.974
Chiffre d'affaires	57.160.308	40%	40.863.980
Variation des en-cours	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	186.862	91%	97.993
Coûts des ventes et prestations	55.000.581	28%	42.913.639
Approvisionnements et marchandises	37.364.376	53%	24.372.666
Services et biens divers	9.794.013	-4%	10.170.918
Rémunérations et charges sociales	7.698.557	-6%	8.231.103
Amortissements et réductions de valeur	141.424	3%	136.651
Autres charges d'exploitation	2.212	-4%	2.302
Résultat d'exploitation	2.346.589	220%	-1.951.665
Produits financiers	3.029	-95%	60.913
Charges financières	295.812	125%	131.390
Résultat avant impôts	2.053.805	202%	-2.022.142
Impôts	21.393	197%	-21.954
Résultat de l'exercice	2.032.412	202%	-2.000.188

Le chiffre d'affaires réalisé cette année est de 57,2 millions d'euros et est en ligne avec l'augmentation de l'activité (40%).

Le projet du Centre Hospitalier de Wallonie picarde (CHWAPI) regroupe sur un site unique tous les lits de l'hôpital général de la région tournaisienne.



ACTIVITÉS DE THOMAS & PIRON AU
GRAND-DUCHÉ
DE LUXEMBOURG



Projet Raemerich

THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG

1

THOMAS & PIRON GROUPE (LUXEMBOURG) S.A.

est la holding faîtière du groupe THOMAS & PIRON au Grand-Duché de Luxembourg. La société a pour objet la détention de participations financières. Elle est également en charge de la tenue de la comptabilité des filiales actives sur le territoire, ainsi que de la gestion financière, fiscale et administrative des sociétés luxembourgeoises, en conformité avec les règlements locaux. Fin 2022, la société occupait 22,27 personnes en équivalent temps plein.



CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
86.083.229 €

Résultat opérationnel* :
1,2 million €

378 collaborateurs actifs au sein des entités luxembourgeoises du Groupe

* Chiffres consolidés, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.



A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

De par son positionnement stratégique, la société est à voir comme une holding financière et un centre de coûts permettant la représentation et le développement des affaires de THOMAS & PIRON au Grand-Duché de Luxembourg et à l'international.

La société a conclu des associations stratégiques avec d'autres acteurs majeurs de la place financière luxembourgeoise, ainsi qu'à l'international, avec des partenaires de premier plan, et ce en vue de développer plusieurs projets immobiliers dans le secteur résidentiel.

À la clôture de l'exercice 2022, le montant du portefeuille de participations détenues directement par THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. se chiffrait à plus de 164,3 millions d'euros, contre 69,6 millions en 2016, multipliant ainsi par 2,3 son portefeuille de détentions en l'espace de 6 ans.

En 2022, l'activité du pôle a été marquée par :

- l'acquisition de EPINEY HOLDING S.A., une holding de droit suisse détenant plusieurs participations et active dans la construction et le génie civil dans le Valais central (Sierre), en Suisse ;
- la cession de l'intégralité de ses participations dans COTP 2.0 et Les Jardins de Luxembourg S.A. ;
- la constitution de THOMAS & PIRON GROUPE PORTUGAL S.A. (détenue à 100% par THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A.), en tant que société holding de droit portugais ayant pour objet la prise de participation dans plusieurs SPV et projets immobiliers situés au Portugal ;
- le financement de ses filiales pour un montant total de près de 126 millions d'euros à la clôture de l'exercice ;
- le versement de dividendes par ses filiales luxembourgeoises pour un montant total de 13,4 millions d'euros.

Pour réaliser la stratégie de croissance du Groupe au Grand-Duché de Luxembourg et à l'international, THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. s'est financé par des emprunts contractés auprès de sa maison mère THOMAS & PIRON HOLDING S.A. à hauteur de 168 millions d'euros, ainsi qu'auprès des banques à concurrence de 6,3 millions d'euros.

La société THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. a été autorisée à procéder à une consolidation fiscale avec sept autres sociétés du Groupe détenues directement par elle.

B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
THOMAS & PIRON GROUPE (LUXEMBOURG)	2022	3.119.413	525.463	297.859.929	107.980.435	-	-
	2021	3.664.492	5.341.019	271.926.791	107.454.972	-	-

THOMAS & PIRON BAU

2

THOMAS & PIRON BAU S.A. est une entreprise générale de construction active au Grand-Duché de Luxembourg. La société est bien positionnée sur un marché extrêmement concurrentiel grâce à sa parfaite maîtrise du cycle complet des projets : de la conception à la livraison du bien. Forte d'un savoir-faire et d'une culture d'entreprise centrée sur l'écoute et la satisfaction des clients, la société est réputée pour ses réalisations de qualité.



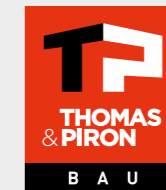
KOPSTAL – Résidence « Bellevue ».



Luxembourg-HOWALD – Résidence « Les Terrasses d'Howald ».

CHIFFRES CLÉS

- 90** unités d'appartement livrées en promotion interne
- 67** unités d'appartements livrées en promotion externe
- 1** résidence service de 114 chambres et 23 appartements
- 1** centre commercial 1.250 m² + 2.000 m² bureaux (Gros-Œuvre et Clos couvert)
- 1** centre commercial 1.400 m² (TCE)
- 3** projets en gros-œuvre dont un Hôtel-Clubhouse
- 181** collaborateurs
- Chiffre d'affaires de **60** millions d'euros



A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

L'année 2022 a démarré avec la quatrième vague de la covid. Malgré un taux d'absentéisme élevé, dans ses effectifs comme dans les effectifs intérimaires et chez ses sous-traitants, THOMAS & PIRON BAU S.A. a réussi à maintenir le rythme pour livrer ses projets dans les délais impartis. Dans ce même esprit de recherche de solutions et de fiabilité vis-à-vis de ses clients, THOMAS & PIRON BAU S.A. a su maintenir son approvisionnement en matériaux et matériels nécessaires au bon déroulement de ses projets, dans une conjoncture particulièrement difficile.

Le manque d'activité en général et plus particulièrement dans le cadre de la promotion, la hausse des prix des matériaux qui n'a pas pu être répercutée sur certains projets à prix contractuellement non révisables, et la situation difficile de deux chantiers qui ont impacté significativement le résultat 2022, ont conduit à une baisse de 25% du chiffre d'affaires (60 millions, contre 82 millions en 2021, soit un retour au niveau de 2019). Et à un résultat après impôts négatif (-4,9 millions d'euros).

Une nouvelle relation commerciale a vu le jour avec la société LIDL qui a passé commande à THOMAS & PIRON BAU S.A. pour la construction de son douzième magasin (et bureaux) au Grand-Duché, à Dudelange. Et quelques mois plus tard, pour celle de son treizième magasin, à Windhof.

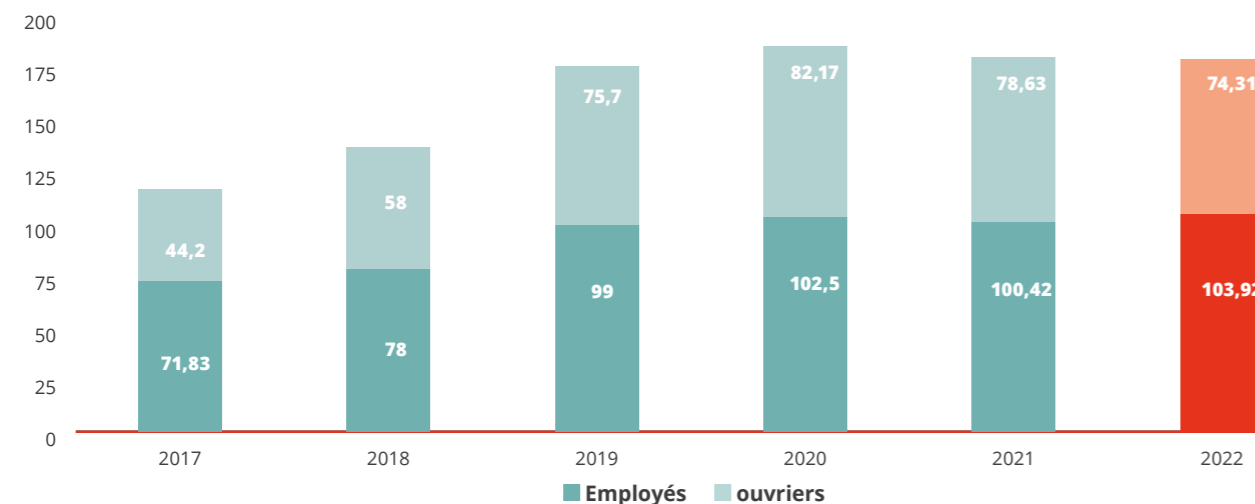
Ces réalisations renforcent la notoriété de THOMAS & PIRON BAU S.A. et confirment la volonté de la société de rester un acteur majeur dans la construction de projets, notamment pour des clients privés. En 2022, THOMAS & PIRON BAU S.A. a d'ailleurs dépassé le seuil des 1.000 unités livrées au Grand-Duché depuis son implantation en 2014.

L'année 2022 a plus particulièrement été caractérisée par les chantiers et faits marquants suivants :

- Projets en co-promotion
 - Les derniers chantiers de co-promotion, en partenariat avec LES JARDINS DE LUXEMBOURG S.A., ont été réceptionnés : d'une part, les résidences Aura, Stella et Aria qui cumulent 44 appartements, en mai. Et d'autre part, sur le même site de Merl, la résidence service Recital de 114 chambres et 23 appartements, réceptionnée en février par ORPEA.
 - Le terrassement du nouveau projet UNICITY, un projet mixte à vocation majoritairement de bureaux, est quasi terminé et la construction du projet, avec le maintien d'une façade historique, a pu démarrer en fin d'année pour une livraison prévue en 2025.
- Pour le promoteur THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A.
 - La livraison des chantiers de Schiffange et Kopstal (40 unités) en septembre et octobre.
 - Le démarrage de la construction d'un immeuble de 14 unités, rue de Trèves à Cents, en novembre.
 - Le démarrage, en fin d'année, de la première phase du projet Aubépinès, à Belair : les lots 19 et 21, comptant 17 unités de logement. Au total, le projet prévoit la construction de 12 maisons.
- Pour des promoteurs tiers
 - La livraison à Eaglestone de deux immeubles comprenant au total 62 appartements et 3 commerces : Shades (en juillet) et New-Yorker (en mai), situés respectivement à Luxembourg-Gare et à Luxembourg-Bonnevoie.
 - Le démarrage, en mars, également pour Eaglestone, du projet Prism à la Cloche d'Or, un immeuble de bureaux de 4.700 m², à livrer en 2023.
 - La livraison au promoteur Capelli, en juin, d'un immeuble de 5 appartements (projet Résidence Exclusive, à Alzingen), en tout corps d'état du projet.
 - La livraison de 2 projets en gros-œuvre pour Feltes, en juin : la future résidence Tetra et deux maisons haut de gamme.
 - La livraison à Eco Invest Lux, en juillet, du gros-œuvre du Golf d'Arlon, en association avec THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A..
 - Le démarrage, en octobre, de la construction du gros-œuvre de 12 maisons, à Strassen, pour Eco Invest Lux.
- Pour des clients privés
 - La poursuite du chantier de la maison de repos et de soins, à Strassen, pour ORPEA.
 - Le démarrage et la livraison de deux magasins LIDL dans des délais très serrés. Le magasin (et ses bureaux) de Dudelange, contracté en janvier, et celui de Windhof, contracté en mai, ont tous les deux été livrés en décembre, avant Noël, à la grande satisfaction du client.
- Pour des clients publics
 - Le démarrage du marché public de travaux de réaménagement du Campus scolaire de Mersch (blindage, terrassement, gros-œuvre et aménagements extérieurs). Près de 17.400 m² de planchers sur 7 niveaux, à livrer en 2024.

Les effectifs (employés et ouvriers) de THOMAS & PIRON BAU S.A. sont restés stables en 2022 par rapport à 2021. La société a également fait appel à de la main-d'œuvre intérimaire et à des sous-traitants.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS



B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	2.048.302	-6%	2.174.064
Immobilisations incorporelles	146.549	85%	79.267
Immobilisations corporelles	1.900.753	-9%	2.093.047
Immobilisations financières	1.000	-43%	1.750
Actifs circulants	30.220.413	-19%	37.395.742
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	5.432.393	21%	4.479.205
Créances à un an au plus	21.208.442	-15%	24.983.190
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	2.708.368	-65%	7.757.223
Comptes de régularisation	871.210	395%	176.124
Total de l'actif	32.268.715	-18%	39.569.806

Les **actifs circulants** ont diminué de 19% par rapport à 2021, soit de 7,2 millions d'euros. Une augmentation significative des comptes de régularisation, composés des charges comptabilisées pendant l'exercice mais qui sont imputables à un exercice ultérieur, est à constater.

Les **valeurs disponibles** ont diminué et s'élèvent à environ 2,7 millions d'euros. Au démarrage de l'exercice 2023, THOMAS & PIRON BAU S.A. dispose tout de même d'une trésorerie substantielle pour faire face à ses engagements.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	311.001	-94%	5.252.266
Capital	400.000	0%	400.000
Réserves	742.600	-24%	975.075
Résultats reportés	-831.599	-121%	3.877.191
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	5.353.873	36%	3.940.012
Dettes	26.603.841	-12%	30.377.528
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	-	-	-
Dettes commerciales	16.298.172	-3%	16.778.392
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.981.217	-45%	3.590.599
Acomptes	8.324.452	-17%	10.008.537
Autres dettes	-	-	-
Comptes de régularisation	-	-	-
Total du passif	32.268.715	-18%	39.569.806

Les **fonds propres** ont diminué de 4,9 millions d'euros portant ces derniers à 0,3 million d'euros. Au terme de l'exercice 2022, il n'a pas été prévu de distribution de dividende à son actionnaire THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A.

Les **provisions** ont augmenté d'environ 1,4 million d'euros par rapport à 2021. Cette variation s'explique comme suit :

- de nouvelles provisions pour le service après-vente (SAV) ont été comptabilisées pour un montant de 0,6 million d'euros, ce qui correspond aux 90 unités d'appartement livrées à la clôture de l'exercice 2022, ainsi qu'à 0,5% de l'activité des chantiers hors-promotion ;
- une extourne au titre des dépenses SAV de l'exercice a été passée pour un montant de 0,2 million d'euros ;
- des pertes inhérentes à l'activité sont à constater :
 - une provision pour des risques et charges d'exploitation de l'ordre de 1,4 million d'euros a été comptabilisée durant l'exercice 2022 ;
 - en contrepartie, des extournes au titre de risques et charges d'exploitation ont été passées à hauteur de 0,3 million d'euros, les coûts y relatifs ayant été supportés pendant l'année en cours ou le risque n'existant plus à la date de clôture de l'exercice.

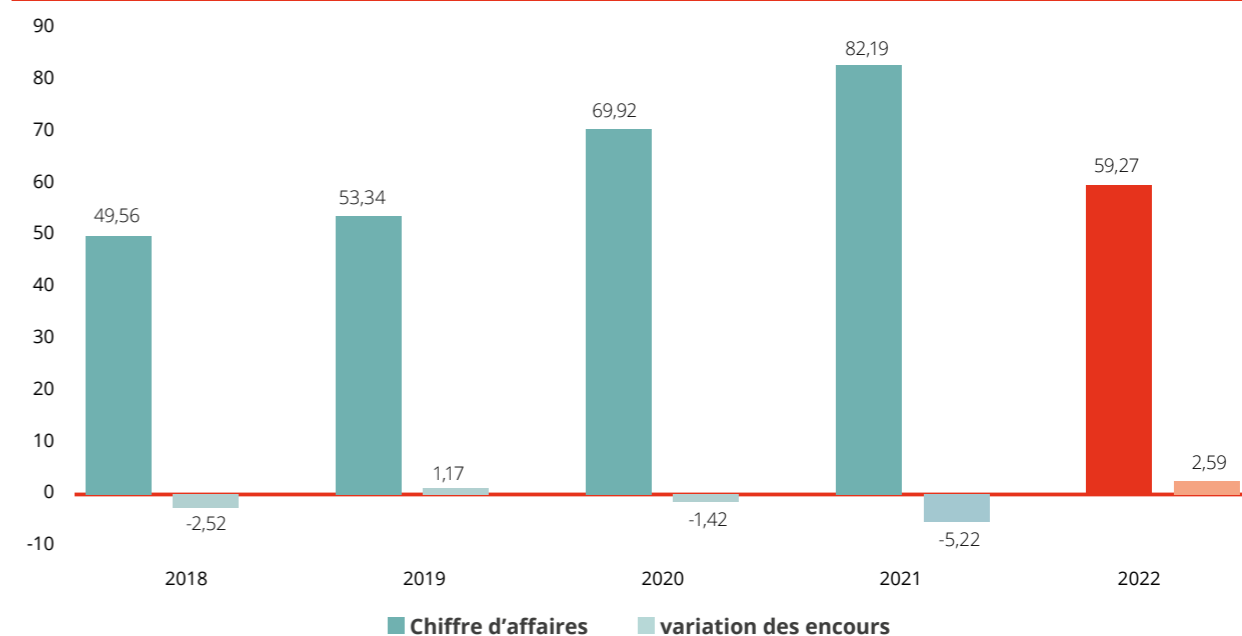
La société n'a pas contracté de dettes avec des établissements bancaires pour couvrir ses besoins de trésorerie.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	62.964.568	-19%	77.965.177
Chiffre d'affaires	59.959.325	-28%	82.715.512
Variation d'encours	2.594.120	150%	-5.221.192
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	411.123	-13%	470.857
Coûts des ventes et prestations	-67.856.342	-11%	-76.071.036
Approvisionnements et marchandises	-48.330.856	-16%	-57.876.986
Services et biens divers	-6.977.886	4%	-6.683.543
Rémunérations et charges sociales	-10.149.394	2%	-9.916.790
Amortissements et réductions de valeur	-919.547	-13%	-1.054.699
Autres charges d'exploitation	-1.478.659	174%	-539.018
Résultat d'exploitation	-4.891.774	-358%	1.894.141
Produits financiers	44.137	-11%	49.437
Charges financières	-99.796	105%	-48.632
Résultat courant avant impôts	-4.947.433	-361%	1.894.946
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat avant impôts	-4.947.433	-361%	1.894.946
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat et autres impôts	6.168	-106%	-104.444
Résultat de l'exercice	-4.941.265	-376%	1.790.502
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-4.941.265	-376%	1.790.502

Le **chiffre d'affaires** est en diminution de 27,5 % par rapport à 2021. Tenant compte du carnet de commande ferme, l'activité prévisionnelle de 2023 est estimée à 70 millions d'euros.

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ (EN MILLIONS D'EUROS)

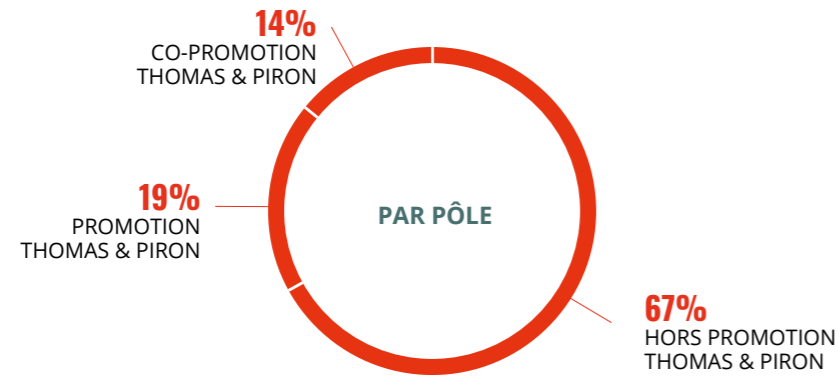


En analysant l'activité relative aux projets et aux contrats de construction sans prise en compte des autres éléments du chiffre d'affaires, les éléments suivants sont obtenus :

- 1) Quote-part de chiffre d'affaires entre les divers pôles d'activités :
 - Co-promotion THOMAS & PIRON : 9,09 millions d'euros
 - Promotion THOMAS & PIRON : 11,63 millions d'euros
 - Hors promotion THOMAS & PIRON : 36,94 millions d'euros
- 2) Quote-part des encours entre les divers pôles d'activités :
 - Co-promotion THOMAS & PIRON : -0,67 million d'euros
 - Promotion THOMAS & PIRON : -0,39 million d'euros
 - Hors promotion THOMAS & PIRON : 3,65 millions d'euros

La répartition de l'activité de THOMAS & PIRON BAU S.A. par pôle, incluant le chiffre d'affaires corrigé des encours, se présente ainsi :

QUOTE-PART D'ACTIVITÉ PAR PÔLE



Les activités hors-promotion se définissent par les activités réalisées non seulement en marchés publics, mais également sur les promotions externes, c'est-à-dire hors du groupe THOMAS & PIRON. En 2022, la quote-part de cette activité sur le chiffre d'affaires total réalisé se monte à 67 %.

La société continue à œuvrer activement pour que son activité soit diversifiée par des chantiers de clients externes au Groupe THOMAS & PIRON, ceci afin de lui permettre de maintenir et étoffer son niveau d'activité. Les activités hors promotion devraient représenter environ 45 % des activités de la société THOMAS & PIRON BAU S.A. en 2023. En d'autres termes, près de la moitié de son activité sera tournée vers des projets qui ne sont pas développés au sein du Groupe.

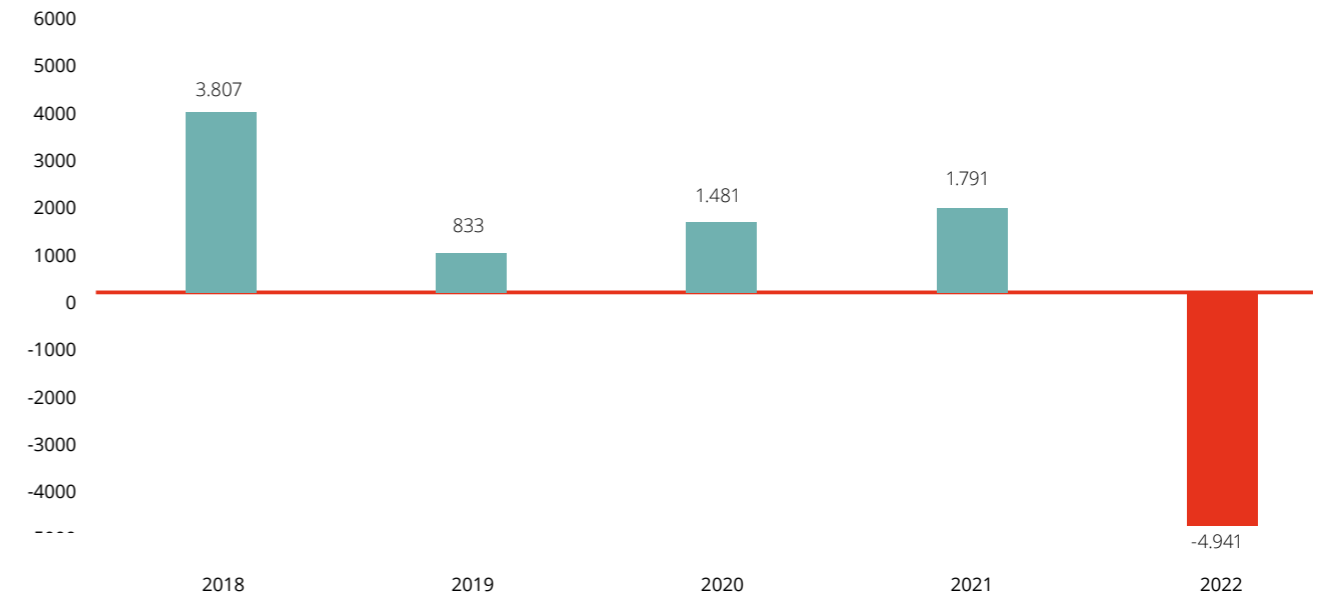
Le résultat d'exploitation a connu une baisse importante par rapport à 2021. Celui-ci intègre notamment le montant des provisions pour risques et charges d'un montant de 1,4 million d'euros comprenant essentiellement les provisions et utilisations pour le service après-vente, ainsi que des provisions d'exploitation.

La part du personnel intérimaire dans le poste services et biens divers est de 28 %, soit plus de 1,9 million d'euros contre 1,8 million d'euros en 2021. Elle est donc restée stable.

La société THOMAS & PIRON BAU S.A. a été autorisée à procéder à une consolidation fiscale avec sept autres sociétés du pôle luxembourgeois.

Le résultat de l'exercice 2022 après impôts s'élève à -4,9 millions d'euros.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN MILLIERS D'EUROS)



Au terme de l'exercice 2022, il n'a pas été prévu de distribution de dividende à son actionnaire unique THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A.

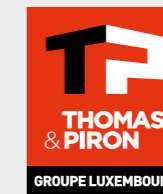
THOMAS & PIRON LUXEMBOURG



THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A.
agit à la fois comme :

- promoteur immobilier pour les projets multi-résidentiels luxembourgeois,
- prestataire de services en charge de la prospection, de la négociation, du « project management » et de la gestion de la dynamique commerciale des projets de lotissements, généralement unifamiliaux, grand-ducaux pour compte de THOMAS & PIRON HOME S.A.,
- principal client et partenaire du constructeur THOMAS & PIRON BAU S.A..

Projet Nospelt rue de Roodt à Kehlen.



CHIFFRES CLÉS

3 projets réceptionnés

18 collaborateurs

Chiffre d'affaires de plus de **15** millions d'euros

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

La société a poursuivi la construction de ses chantiers à :

- Luxembourg (Rue d'Eich) – Résidences Elena & Opéra (travaux mis temporairement à l'arrêt en raison d'un problème de stabilisation d'un talus mitoyen) ;
- Luxembourg (Val Saint-André) – Résidence Adriana qui sera réceptionnée dans le courant de l'année 2023.

Deux nouveaux chantiers ont débuté à :

- Luxembourg-Cents (Rue de Trêves, 84) – Résidence Wenzel ;
- Luxembourg-Belair (Val St-Croix) lots 19 & 21 – Résidences Terre de Nacre et Terre d'Ivoire.

Et les trois chantiers suivants ont été réceptionnés à :

- Schifflange (Avenue de la Libération et Rue Aloyse Kaiser) – Résidences Alpha et Oméga,
- Mamer (Rue Henry Kirpach) – Résidences Les Symphonies,
- Kopstal (Rue de Mersch) – Résidence Bellevue.

Au niveau des commercialisations, les projets suivants ont été mis en vente au cours de l'année :

- Luxembourg-Belair (Rue de l'Ouest) lots 3 & 4 – Résidences Mont Ruby et Mont Carmin (33 unités),
- Mamer-Kinneksbond (Route d'Arlon) – Résidence Kroun (62 unités),
- Luxembourg-Cents (Rue Cents, 157) – Résidence Delta (58 unités).

Au 31 décembre 2022, THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A. employait 17,26 équivalents temps plein pour un chiffre d'affaires de 15,06 millions d'euros.

B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
THOMAS & PIRON Luxembourg	2022	15.061.533	-932.884	43.434.595	25.306.600	-	17.524.096
	2021	24.765.552	5.437.654	38.045.978	26.239.485	-	18.415.451

AUTRES SOCIÉTÉS

DE PROMOTION

4

Démarrage d'un nouveau chantier de construction à Strassen, lots 4-7 Les Thermes.



A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

LES RÉSIDENCES

LES RÉSIDENCES S.A. est la principale société foncière du pôle grand-ducal. Cette société achète des terrains et permet à THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A. de développer des projets immobiliers dans le secteur multi-résidentiel. La construction est assurée par la société THOMAS & PIRON BAU S.A..

En 2022, LES RÉSIDENCES S.A. a, entre autres, vendu un terrain situé à Luxembourg – Rue Nicolas Braunshausen.

RP DEVELOPMENT

RP DEVELOPMENT S.A. est une société immobilière acquise en 2013, dont l'activité est liée à la promotion, assurée en partenariat avec THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A.

En 2017, la société a acquis un terrain situé à Bereldange (commune de Walferdange). Ce dernier est aujourd'hui partiellement occupé et loué. Un projet multi-résidentiel de 47 unités de logement et de 7 unités de maison est en cours de développement (PAP – Plan d'Aménagement Particulier – approuvé au Conseil Communal fin 2022) pour une commercialisation devant débuter en 2024.

IBE

En 2018, la société a acquis plusieurs parcelles de terrain situées à Strassen, Rue du Kiem, permettant le développement d'un projet multi-résidentiel de moyenne envergure. Elle a, en 2019, substantiellement augmenté son emprise foncière Rue du Kiem et sur l'autre site situé également à Strassen, le long de la Route d'Arlon. Elle a ensuite fait l'acquisition, en 2020, d'une parcelle lui permettant d'agrandir encore son futur projet situé Route d'Arlon. La modification du PAG (Plan d'Aménagement Général) de la Commune de Strassen a été approuvée courant 2021.

À terme, deux projets mixtes (logements & surfaces fonctionnelles) de grande ampleur y seront développés. Le premier, situé Rue du Kiem, devrait accueillir +/- 9.000 m² de surfaces brutes hors sol, tandis que le second, situé Route d'Arlon, représentera plus de 25.000 m² de surfaces brutes hors sol.

Les PAP des projets Kiem II (Rue du Kiem) et Gaaschtbiert (Route d'Arlon) ont été introduits en 2022.

En 2021, la société a également acquis un terrain situé Rue du Golf à Senningerberg (Commune de Niederanven) qui a été revendu en fin d'année 2022 pour un acte prévu en 2023.

RICHBOURG INVEST

RICHBOURG INVEST S.A. a réalisé la promotion d'un ensemble immobilier de +/-10.500 m² de surfaces brutes hors sol, composé d'une centaine d'unités de logements, bureaux, commerces et crèche, sur plusieurs terrains idéalement situés à Strassen, juste à côté du centre aquatique Les Thermes.

Toutes les unités d'appartements ont été réceptionnées courant 2020 et vendues. Seul, l'appartement témoin a été vendu en mars 2022.

À fin 2022, il subsiste quatre terrains destinés à accueillir des projets unifamiliaux, en cours de commercialisation.

PARC HELFENT

PARC HELFENT S.A. est la société qui a assuré la promotion d'un ensemble de 6 immeubles d'appartements, commerces et bureaux de haut standing, de classe énergétique A, situés à Bertrange, à proximité du parc de la ville.

Toutes les unités d'appartements ont été réceptionnées.

La société continue à analyser des opportunités sur le marché pour éventuellement réaliser d'autres opérations immobilières.

LES RÉSIDENCES D'HOWALD

LES RÉSIDENCES D'HOWALD S.A. est une société immobilière ayant acquis des terrains dans le quartier d'Howald, à Hesperange, où elle a développé un projet immobilier mixte de +/- 7.700 m² de surfaces brutes constructibles, en 2 blocs, ce qui représente 72 unités d'appartements et commerces.

La majorité des unités a été réceptionnée fin 2021. Les deux dernières unités ont été vendues et réceptionnées en 2022.

PAMSA

PAMSA S.A. a été constituée en 2017 et a acquis, cette même année, un terrain situé à Luxembourg-Hollerich, à proximité de la gare centrale de Luxembourg-Ville.

Cette société, dont THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. détient 50% du capital (le solde étant détenu par un partenaire tiers), assure le développement et la promotion d'un immeuble mixte offrant principalement du bureau et une partie de résidentiel et de commerces.

L'autorisation de bâtir du projet UNICITY a été obtenue en 2021. Ce projet mixte, de plus de 14.000 m² de résidentiel, commerces et bureaux, se veut emblématique et précurseur dans cette zone en pleine mutation, offrant un visage neuf à cette zone ferroviaire qui fut longtemps le siège d'industries luxembourgeoises majeures.

À terme, le projet UNICITY sera connecté à la nouvelle ligne de tram et les nouvelles voiries permettront de rallier le centre-ville de Luxembourg en quelques minutes seulement.

Les travaux préliminaires à la construction ont débuté fin 2021, le terrassement en 2022.

VALTESA

VALTESA S.A., créée en 2021 et détenue également par THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. à concurrence de 50% du capital (le solde étant détenu par un partenaire tiers), a été constituée pour permettre de loger et commercialiser la quote-part du projet UNICITY sur laquelle sera érigée le futur immeuble B01, qui accueillera 35 unités de logement et 4 commerces.

MONOKS

MONOKS S.A., acquise en 2018, est une société foncière qui détient plusieurs terrains faisant partie du PAP dit de « Belair – Aubépines », situé dans le quartier de Belair à Luxembourg-Ville.

Les travaux d'infrastructure du lotissement ont commencé en 2021 et se termineront en 2023. La commercialisation des premiers lots (19 & 21) a débuté fin 2021, et la construction des immeubles, durant le dernier trimestre 2022 de façon concomitante avec les premiers actes de VEFA.

YUKATA

YUKATA S.A., acquise également en 2018, détient, elle aussi, plusieurs terrains faisant partie du PAP dit de « Belair – Aubépines », situé dans le quartier de Belair à Luxembourg-Ville.

Plusieurs terrains multi-résidentiels ont été revendus à un candidat acquéreur.

Les travaux d'infrastructure du lotissement ont commencé en 2021 et se termineront en 2023. La commercialisation des premiers lots (3 & 4) a débuté mi-2022, et la construction des immeubles, début 2023.

BUSINESS CENTER ESCH

BCE S.A., acquise début 2020, détient un terrain situé à Esch – Belval, permettant le développement d'un bâtiment-tour à usage mixte composé de :

- 12.000 m² de logements
- 2.500 m² de bureaux
- 2.300 m² de commerces

Le permis du projet a été déposé en 2021 et obtenu début 2023.

B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
BCE	2022	-	-46.512	6.804.944	3.951.524	4.070.359	2.666.853
	2021	-	-21.492	5.531.773	3.998.035	4.070.359	1.171.268
IBE	2022	157.414	-2.048.389	112.633.850	-6.266.141	112.559.820	-
	2021	219.109	-1.569.709	112.614.817	-4.217.752	112.559.820	-
LES RÉSIDENCES	2022	19.636.059	1.889.338	91.073.068	6.924.101	43.287.871	-
	2021	4.241.960	-98.192	107.333.172	6.034.763	60.167.129	-
LES RÉSIDENCES D'HOWALD	2022	5.098.030	2.779.114	6.782.144	3.171.498	-	-
	2021	22.463.513	5.804.015	16.169.169	8.892.384	1.265.505	1.252.101
MONOKS	2021	4.699.700	1.689.454	29.359.511	9.740.307	25.918.082	-
	2020	16.659.346	7.672.190	31.439.109	8.050.852	28.654.504	-
PAMSA	2021	-	-551.134	35.057.078	3.329.006	17.603.996	17.170.209
	2020	12.517.000	4.799.731	32.067.151	3.880.140	17.603.996	10.707.905
VALTESA	2022	-	-432.046	15.885.675	-332.046	13.999.635	1.457.343
	2021	-	-	-	-	-	-
PARC HELFENT	2021	-	942.955	2.179.908	1.584.905	-	-
	2020	-	11.875	2.005.834	1.591.950	-	-
RICHBOURG INVEST	2021	1.111.356	760.695	2.783.420	1.836.790	1.385.304	-
	2020	-	298.209	5.447.996	3.076.095	1.457.583	398.917
RP DEVELOPMENT	2021	236.676	-128.839	17.976.636	247.767	17.718.500	45.888
	2020	233.963	-37.405	18.051.465	376.606	17.718.500	45.888
YUKATA	2021	-	60.531	17.532.439	14.595.590	12.172.829	-
	2020	13.800.164	6.788.732	20.698.224	14.535.059	12.172.829	-

THOMAS & PIRON EN FRANCE



THOMAS ET PIRON GROUPE FRANCE S.A.S.

La holding du Groupe THOMAS & PIRON en France veille à la cohérence des orientations stratégiques et au développement des sociétés françaises dans leurs métiers respectifs. Elle regroupe les sociétés MAISONS DU NORD S.A.S., ESPACE PROMOTION FRANCE S.A.S. et MAISONS THOREL ROUCOU S.A.S.

Après une nette croissance en 2021, THOMAS ET PIRON GROUPE FRANCE S.A.S. clôture l'exercice sur un léger déficit et un chiffre d'affaires de 0,6 million d'euros.

MAISONS DU NORD

1

MAISONS DU NORD
MAISONS DU NORD S.A.S. est une entreprise de construction de maisons individuelles personnalisées pour répondre aux souhaits de ses clients. Elle dispose de 7 agences dans les Hauts-de-France.



CHIFFRES CLÉS

124 équivalents maisons produites

103 contrats signés

21 millions d'euros de chiffre d'affaires



MAISONS DU NORD
 THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

Malgré une hausse de 10% de chiffres d'affaires et une réduction des coûts, la marge brute a souffert de la conjoncture et les efforts n'ont pas suffi pour atteindre l'objectif de résultat positif.

L'important encours de production à la fin de l'année devrait permettre un niveau de production conséquent en 2023 et des mesures ont été prises pour réduire encore les frais de structure, ce qui laisse entrevoir un résultat à nouveau positif.

Le marché, en net retrait depuis le début de l'année, fait l'objet d'une attention toute particulière et l'équipe en place s'attache à trouver les solutions pour le redynamiser.

L'évolution du portefeuille travaux sera suivi avec une grande vigilance afin d'ajuster la structure pour fin 2023 et traverser le mieux possible la crise économique actuelle.

B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	610.533	-6%	652.377
Immobilisations incorporelles	4.366	-30%	6.253
Immobilisations corporelles	380.606	-6%	404.426
Immobilisations financières	225.561	-7%	241.698
Actifs circulants	4.471.378	-6%	4.755.148
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	-	-	-
Créances à un an au plus	4.259.333	-10%	4.722.136
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	175.784	1.606%	10.303
Comptes de régularisation	36.261	60%	22.709
Total de l'actif	5.081.911	-6%	5.407.525

La valeur nette des immobilisations a diminué de 6%. En l'absence d'investissements majeurs, cette baisse est principalement le fait des amortissements opérés sur la période.

Les actifs circulants baissent de 6% essentiellement du fait des créances clients en diminution de 10%.

La trésorerie globale devient positive.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	-375.129	-645%	68.857
Capital	276.000	0%	276.000
Réserves	7.622	0%	7.622
Résultat reporté	-658.751	207%	-214.765
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	-	-	-
Dettes	5.457.039	2%	5.338.668
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	224.724	-80%	1.097.003
Dettes commerciales	3.444.956	28%	2.682.806
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.779.992	15%	1.541.335
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	7.367	-58%	17.524
Comptes de régularisation	-	-	-
Total du passif	5.081.910	-6%	5.407.525

La perte de 0,5 million d'euros constatée cette année rend les capitaux propres négatifs à hauteur de -0,4 million d'euros.

Les dettes sont relativement stables (+2%). Il y a cependant lieu de constater :

- une baisse importante des dettes financières, expliquée par une trésorerie devenue positive. Le reliquat concerne le prêt garanti par l'État (ou PGE) qui sera soldé en septembre 2023 ;
- une augmentation des dettes commerciales du fait d'une production en forte hausse au dernier trimestre ;
- une hausse des dettes fiscales et sociales du fait de la TVA collectée.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	20.898.764	10%	18.962.643
Chiffre d'affaires	20.898.764	10%	18.692.643
Variation d'encours	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-
Coûts des ventes et prestations	-21.396.862	12%	-19.177.021
Approvisionnements et marchandises	-16.729.951	18%	-14.238.360
Services et biens divers	-1.912.618	3%	-1.855.883
Rémunérations et charges sociales	-2.621.748	-11%	-2.956.989
Amortissements et réductions de valeur	-131.907	5%	-125.527
Autres charges d'exploitation	-638	144%	-262
Résultat d'exploitation	-498.098	-132%	-214.378
Produits financiers	42.578	92%	22.211
Charges financières	-9.197	7%	-8.572
Résultat courant avant impôts	-464.717	-132%	-200.739
Produits exceptionnels	93.111	455%	16.791
Charges exceptionnelles	-72.380	207%	-23.555
Résultat avant impôts	-443.986	-114%	-207.503
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-	-	-
Résultat de l'exercice	-443.986	-114%	-207.503
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-443.986	-114%	-207.503

Cette année a été marquée par la pénurie de matériaux et la difficulté de trouver des maçons qualifiés pour réaliser les chantiers.

Si le chiffre d'affaires a progressé de 10%, la forte augmentation des coûts des matériaux, sans répercussion possible sur les contrats signés, a entraîné une baisse de la marge. Le chiffre d'affaires n'a pas été suffisant pour absorber les coûts et frais de structure.

Le résultat financier neutralisant l'exceptionnel, l'exercice s'est clôturé sur un résultat négatif de 0,4 million d'euros.

ESPACE PROMOTION FRANCE

2



ESPACE PROMOTION FRANCE S.A.S. a continué sa croissance en 2022 avec trois nouveaux lotissements en développement (75 lots) et plusieurs fonciers maîtrisés en fin d'année pour lesquels les autorisations administratives seront déposées au printemps et une commercialisation est envisagée à l'été 2023.

Le stock est de 6 lots libres fin 2022 sur les lotissements achevés de Pont-à-Marcq et Curgies.

Les premiers chantiers des programmes de Téteghem et de Thumeries ont démarré au 4^{ème} trimestre avec une actabilité dès la fin d'année pour les Jardins de Tatto.

Les ventes nettes sur 2022 n'ont pas permis le lancement des ordres de service sur les programmes de Mons-en-Barœul, Roubaix et Wasquehal. Des ventes en bloc partielles ou totales seront étudiées en 2023.

L'effectif reste stable avec 7 personnes à fin 2022.

B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
ESPACE PROMOTION FRANCE	2022	2.971.950	-644.947	9.061.316	-1.446.448		5.288.186
	2021	1.856.482	-655.034	5.762.115	-801.502		5.321.846

MAISONS THOREL ROUCOU

3



L'entreprise de construction de maisons individuelles MAISONS THOREL ROUCOU S.A.S., située à Dunkerque-Téteghem dans les Hauts-de-France, a rejoint le Groupe THOMAS & PIRON en mai 2020.

La forte activité commerciale de 2021 et 2022 a généré une pénurie de sous-traitants, laquelle s'est traduite par une production travaux en retrait de 38% par rapport aux prévisions. Malgré une marge légèrement supérieure aux attentes, cela n'a pas permis de couvrir les frais de structure. Le résultat est de -0,1 million d'euros.



B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
MAISONS THOREL ROUCOU	2022	2.870.171	-100.821	875.281	19.933		
	2021	2.337.358	-53.347	753.046	120.754		

THOMAS&PIRON EN
SUISSE



GROUPE DUMAS

1

Le GROUPE DUMAS se compose de trois entités rayonnant sur l'ensemble du Canton du Valais :

- DUMAS CONSTRUCTION S.A. à Sion ;
- DUMAS PROMOTION S.A. à Sion ;
- CONFORTI S.A. à Martigny.



CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

50,8 millions € de chiffre d'affaires*

325 chantiers

160 collaborateurs

*Chiffre consolidé, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.

Projet Plandolin de 6 appartements, à Savièse.

Projet Cour de Gare à Sion.



1. DUMAS CONSTRUCTION

DUMAS CONSTRUCTION S.A., implantée à Sion est active à la fois dans les bâtiments (hôtels, immeubles à appartements, complexes résidentiels) et dans le génie civil (stations d'épuration, routes, stations de ski).

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

Cette année 2022 a permis de confirmer la capacité de l'entreprise à intégrer un consortium – dans le cadre du projet emblématique Cour de Gare, à Sion, qui s'achèvera en août 2023 – tout en consolidant la confiance de nos clients habituels.

Pour assurer la pérennité de DUMAS CONSTRUCTION S.A. dans les années à venir, une politique RH active a débouché sur l'engagement de nombreux apprentis et le rajeunissement des équipes.

Enfin, un processus a été engagé pour renouveler le parc matériel, en particulier les camionnettes et les moyens de levage et de terrassement.

B. DONNÉES FINANCIÈRES DE L'ENTREPRISE DUMAS

Le GROUPE DUMAS a rejoint le Groupe THOMAS & PIRON en 2020. En 2022, la société DUMAS CONSTRUCTION S.A. a fusionné avec CHEVRIER BÂTIMENTS ET TRAVAUX PUBLIC S.A. et PITTELOUD & ZERMATTEN CONSTRUCTION S.A..

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	9.874.269	25%	7.889.434
Immobilisations incorporelles	118.680	12%	106.119
Immobilisations corporelles	6.476.164	63%	3.966.053
Immobilisations financières	3.279.425	-14%	3.817.262
Actifs circulants	26.861.272	-1%	27.218.769
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	6.746.786	107%	3.262.069
Créances à un an au plus	19.236.771	-7%	20.747.131
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	709.410	326%	166.647
Comptes de régularisation	168.306	292%	42.921
Total de l'actif	36.735.542	5%	35.108.203

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	19.998.379	2%	19.604.724
Capital	98.900	3%	96.472
Réserves	6.973.202	3%	6.748.274
Résultat reporté	12.926.277	1%	12.759.978
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	244.338	-66%	727.192
Dettes	16.492.825	12%	14.776.286
Dettes à plus d'un an	3.652.377	-9%	3.997.993
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	100%	-1.838.453
Dettes financières	412.083	-15%	482.360
Dettes commerciales	8.053.443	-7%	8.682.161
Dettes fiscales, salariales et sociales	774.497	2%	762.166
Acomptes	-	-100%	28.942
Autres dettes	3.573.232	42%	2.522.997
Comptes de régularisation	27.193	-80%	138.122
Total du passif	36.735.542	5%	35.108.203

L'augmentation des différents postes de l'actif et du passif provient de la fusion par absorption des sociétés CHEVRIER BÂTIMENTS ET TRAVAUX PUBLIC S.A. et PITTELOUD & ZERMATTEN CONSTRUCTION S.A..

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	37.734.209	8%	34.980.223
Chiffre d'affaires	33.720.720	0%	33.667.689
Variation d'encours	3.425.245	231%	1.035.641
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	588.244	112%	276.893
Coûts des ventes et prestations	-37.931.458	22%	-31.120.980
Approvisionnements et marchandises	-17.737.684	7%	-16.562.677
Services et biens divers	-7.108.091	25%	-5.700.629
Rémunérations et charges sociales	-14.541.014	17%	-12.425.377
Amortissements et réductions de valeur	1.474.832	-73%	853.470
Autres charges d'exploitation	-19.502	-88%	-179.928
Résultat d'exploitation	-197.250	-120%	965.084
Produits financiers	38.716	70%	23.498
Charges financières	-95.999	-45%	-172.784
Résultat courant avant impôts	-254.533	-131%	815.796
Produits exceptionnels	820.474	5.129%	16.047
Charges exceptionnelles	-70.017	-87%	-528.214
Résultat avant impôts	495.924	63%	303.630
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-303.371	140%	-125.555
Résultat de l'exercice	192.553	8%	178.075
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	192.553	8%	178.075

Le **chiffre d'affaires** 2022 est conforme aux prévisions, avec l'exécution de gros chantiers, tels que Cour de Gare, à Sion.

Les autres variations proviennent de l'absorption des sociétés CHEVRIER BÂTIMENTS ET TRAVAUX PUBLIC S.A. et PITTELOUD & ZERMATTEN CONSTRUCTION S.A..

CONFORTI

2. CONFORTI S.A.

CONFORTI S.A., est active dans le bâtiment et le génie civil. Fondée en 1934, elle est fortement implantée dans la ville de Martigny et ses alentours. Depuis sa création, elle a participé à de nombreux projets d'envergure dans la région, dont la Fondation Pierre Gianadda et la César Ritz Culinary Arts Academy.

ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

CONFORTI S.A. est principalement active dans le bâtiment (80%), pour la construction d'habitation individuelles ou collectives, de centres commerciaux et de bâtiments industriels, elle développe aussi une activité de génie civil (20%) et réalise des aménagements de l'espace urbain, terrassements, équipements publics, réseaux souterrains, ouvrages d'arts...

Elle exploite également la Carrière de l'Aboyeu (dont elle détient 90%), à Collonges, qui lui assure un approvisionnement local et de qualité en gravier.

En 2022, CONFORTI S.A. a réalisé en un chiffre d'affaires de 12 millions d'euros, stable par rapport à 2021, réparti sur plus de 100 chantiers de dimensions très variées, autant dans des régions montagneuses que dans les grandes villes du Valais.

CONFORTI S.A. consolidera son chiffre d'affaires en 2023 avec l'objectif d'accroître sa marge bénéficiaire.

Immeuble Les Avouillons, à Martigny.



B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	2.810.741	17%	2.395.119
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	2.131.297	23%	1.732.355
Immobilisations financières	679.444	2%	662.764
Actifs circulants	6.427.194	12%	5.742.156
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.780.200	-10%	1.977.676
Créances à un an au plus	4.493.242	67%	2.689.949
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	137.631	-86%	989.646
Comptes de régularisation	16.121	-81%	84.884
Total de l'actif	9.237.935	14%	8.137.275

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	3.308.884	8%	3.077.869
Capital	296.700	3%	289.416
Réserves	603.290	3%	588.479
Résultat reporté	2.408.894	10%	2.199.973
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	257.140	-37%	410.006
Dettes	5.660.371	22%	4.649.401
Dettes à plus d'un an	1.228.502	-7%	1.321.184
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	658.134	100%	-
Dettes commerciales	1.686.595	16%	1.458.705
Dettes fiscales, salariales et sociales	671.481	317%	160.656
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	1.415.659	18%	1.202.083
Comptes de régularisation	11.539	-98%	506.774
Total du passif	9.237.935	14%	8.137.275

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	12.087.805	-14%	13.987.560
Chiffre d'affaires	11.997.369	-1%	12.133.450
Variation d'encours	-250.750	-119%	1.350.608
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	341.186	-32%	503.502
Coûts des ventes et prestations	-12.356.039	-12%	-14.053.931
Approvisionnements et marchandises	-5.337.666	-20%	-6.669.662
Services et biens divers	-1.990.072	-42%	-3.401.544
Rémunérations et charges sociales	-4.960.181	28%	-3.899.760
Amortissements et réductions de valeur	-62.290	-23%	-79.771
Autres charges d'exploitation	-5.830	100%	-3.194
Résultat d'exploitation	-268.234	-306%	-66.371
Produits financiers	264.091	11%	238.127
Charges financières	-35.951	44%	-24.963
Résultat courant avant impôts	-40.094	-127%	146.793
Produits exceptionnels	230.901	5.675%	3.744
Charges exceptionnelles	-4.089	-60%	-9.815
Résultat avant impôts	186.718	32%	141.617
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-30.993	-24%	-40.640
Résultat de l'exercice	155.725	56%	100.977
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	155.725	56%	100.977

Les **produits financiers** sont composés en grande partie de l'attribution du résultat annuel de la CARRIÈRE DE L'ABOYEU.



Conforti - Villa Monnet.

3. DUMAS PROMOTION

DUMAS PROMOTION S.A. est une entité dédiée exclusivement à l'activité d'entreprise générale (villas, petits immeubles et halls industriels) et au développement de promotions immobilières avec ou sans partenaires (lotissements de maisons ou immeubles d'habitation).

ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

L'activité de promotion immobilière est toujours en standby suite au rachat par THOMAS & PIRON car la Loi Fédérale sur l'Acquisition d'Immeuble par des Étrangers (LFAIE) interdit la promotion d'objets d'habitation par des personnes à l'étranger.

En revanche, DUMAS PROMOTION S.A. continue son développement en tant qu'entreprise générale pour des promoteurs. Début 2023, le projet Plandodin (immeuble de 6 appartements) a été réceptionné ainsi que les derniers chalets de la promotion Dumas située aux Agettes. DUMAS PROMOTION S.A. a reçu la confiance d'un promoteur pour réaliser le projet « Prandin » (deux immeubles de 15 appartements) à Granois. Les travaux ont débuté mi-novembre 2022. Plusieurs projets sont en cours de négociation et devraient débuter d'ici fin 2023. Ces marchés d'entreprise générale permettent d'offrir à l'entité DUMAS CONSTRUCTION S.A. un certain chiffre d'affaires ainsi que de tisser des liens avec les autres entrepreneurs locaux.

OIKEN, à Les Prasses.



B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Actifs immobilisés	247.250	2%	241.180
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations financières	247.250	2%	241.180
Actifs circulants	13.839.802	-27%	18.961.609
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	5.449.335	-4%	5.664.089
Créances à un an au plus	7.862.859	-36%	12.292.266
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	479.457	-47%	908.782
Comptes de régularisation	47.151	-51%	96.472
Total de l'actif	14.086.052	-27%	19.202.789

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022	Variation	31/12/2021
Capitaux propres	7.978.982	3%	7.736.022
Capital	98.900	3%	96.472
Réserves	78.133	3%	76.215
Résultat reporté	7.801.949	3%	7.563.334
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	-	-100%	241.180
Dettes	6.107.070	-46%	11.225.587
Dettes à plus d'un an	1.865.791	-4%	1.941.981
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	412.083	-15%	482.360
Dettes commerciales	119.139	-84%	728.047
Dettes fiscales, salariales et sociales	180.458	-90%	1.884.990
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	3.517.236	-43%	6.144.796
Comptes de régularisation	12.363	-72%	43.413
Total du passif	14.086.052	-27%	19.202.789

L'essentiel des autres dettes et créances à un an au plus sont des relations inter-compagnies. Les créances ont fortement varié suite à la diminution du compte courant avec le Groupe lors du rachat. Les dettes ont également diminué avec le paiement des impôts et avec la baisse du compte courant avec DUMAS CONSTRUCTION S.A..

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2022	Variation	31/12/2021
Ventes et prestations	3.380.028	-10%	3.770.023
Chiffre d'affaires	3.088.500	-20%	3.864.410
Variation d'encours	-49.858	-19%	-41.753
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	341.386	758%	-52.634
Coûts des ventes et prestations	-2.940.832	-19%	-3.622.829
Approvisionnements et marchandises	-2.302.625	-37%	-3.644.237
Services et biens divers	-209.383	-17%	-250.931
Rémunérations et charges sociales	-	-	-
Amortissements et réductions de valeur	-425.306	256%	272.339
Autres charges d'exploitation	-3.518	100%	-
Résultat d'exploitation	439.196	199%	147.193
Produits financiers	9.239	-31%	12.873
Charges financières	-9.447	-80%	-46.019
Résultat courant avant impôts	438.988	285%	114.047
Produits exceptionnels	23.655	-3%	24.356
Charges exceptionnelles	-32.079	-90%	-318.611
Résultat avant impôts	430.564	339%	-180.208
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-381.621	334%	-88.284
Résultat de l'exercice	48.944	118%	-268.492
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	48.944	118%	-268.492

Plusieurs chantiers d'entreprise générale ont débuté en 2022, ce qui a permis de dégager un résultat positif.

4. AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE DUMAS

CARRIÈRE DE L'ABOYEU

La CARRIÈRE DE L'ABOYEU S.A., fondée en 1993, a pour principale activité l'extraction des matériaux du mont du site pour la fabrication de granulats destinés aux revêtements bitumineux de qualités S + H.

En 2022, la société a traité 53.000 tonnes de matériaux du mont pour un chiffre d'affaires d'un peu plus de 2 millions d'euros.

Un projet d'extension du périmètre d'exploitation a été validé par les autorités début 2022. Ce projet permettant l'exploitation de 650.000 m³ de matériaux supplémentaires a débuté à l'automne 2022 et assurera la pérennité de l'entreprise pour les 20 prochaines années.

COMBANEIRE

COMBANEIRE S.A., fondée en 2012 en partenariat avec la commune de Collonges, a pour but l'exploitation d'une décharge pour matériaux faiblement pollués.

En 2022, 70.000 tonnes de matériaux ont été stockées de manière définitive sur le site.

COMBANEIRE S.A. a cessé ses activités en avril 2022 car la digue de protection du village de Collonges a été finalisée à cette date.

PJD CONSTRUCTION

PJD CONSTRUCTION S.A., une jeune entreprise créée en 2018, située à Monthey dans le Chablais, a considérablement augmenté son chiffre d'affaires en 2021. Néanmoins, suite à d'importantes difficultés dans la maîtrise financière des projets ayant abouti à une perte financière, la direction générale du GROUPE DUMAS a pris la décision de finaliser les chantiers en cours et de prendre en charge les créances de l'ensemble des partenaires – la plupart de ceux-ci collaborant avec DUMAS CONSTRUCTION S.A. et CONFORTI S.A. Cette entreprise a disparue en 2022.

SWISSAMIANTE

SWISSAMIANTE S.A., fondée en 2017, est une société spécialisée dans les travaux de dépollution et de désamiantage.

En 2022, SWISSAMIANTE S.A. a traité et évacué 60 tonnes d'amiante issues de 80 chantiers, pour un chiffre d'affaires de 1,3 million d'euros. Elle consolide sa place de leader des travaux de désamiantage dans le Valais.

Carrière de l'Aboyeu située sur la commune de Collonges.



		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
CARRIÈRE DE L'ABOYEU	2022	1.582.936	112.723	906.151	270.799	-	-
	2021	2.064.556	276.481	1.104.037	432.210	-	-
COMBANEIRE	2022	46.764	-41.760	110.580	71.591	-	-
	2021	315.513	-4.694	156.184	109.999	-	-
PJD CONSTRUCTION	2022	109.309	-60.277	52.320	-821.477	-	-
	2021	2.508.326	-558.072	372.092	-743.333	-	-
SVR - SOCIÉTÉ DE VALORISATION ET RECYCLAGE	2022	-	-2.852	337.318	327.356	-	-
	2021	-	-2.714	330.839	322.061	-	-
SWISSAMIANTE	2022	1.252.434	40.404	610.054	357.316	-	-
	2021	1.335.814	98.499	500.174	309.682	-	-

EPINEY HOLDING

2

Spécialisé dans le bâtiment, le génie civil, les travaux spéciaux et les échafaudages, le groupe EPINEY HOLDING S.A., a rejoint THOMAS & PIRON en septembre 2022.



CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

12 millions € de chiffre d'affaires*

200 collaborateurs

* Uniquement quote-part à partir du rachat; chiffre consolidé, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.

Six Senses Résidences Crans-Montana.



THOMAS & PIRON renforce sa présence en Suisse par l'acquisition du groupe EPINEY HOLDING, actif dans la même région (le Valais) que le GROUPE DUMAS acquis en 2020. L'objectif est de créer des synergies entre les sociétés pour remporter de nouveaux contrats dans la région.

La philosophie de THOMAS & PIRON reste la même : favoriser l'autonomie et le respect de la culture d'entreprise locale, tout en optimisant leur mode de fonctionnement, notamment par une meilleure maîtrise financière des projets en amont comme en aval et par l'intégration de différents processus digitaux au sein des différents départements (soumission - finance).

Fondée en 2011, EPINEY HOLDING regroupe 5 sociétés rayonnant dans le Valais central et dans les vallées latérales :

- EMERY EPINEY S.A., à Sierre ;
- JULES REY CONSTRUCTIONS S.A., à Crans-Montana ;
- SALAMIN CONSTRUCTION S.A., à Grimontz ;
- ÉCHAFAUDAGES RAMSAUER S.A., à Sierre ;
- TZARAROGNE S.A. (gravière), à Chalais.

Remplacement de la passerelle du pont de Copaté à Zinal.

1. EMERY EPINEY

Implantée à Sierre depuis 1986, EMERY EPINEY S.A. est active dans les bâtiments (hôtels, immeubles à appartements, complexes résidentiels) et dans le génie civil (stations d'épuration, routes, stations de ski).

CHIFFRES CLÉS

7 millions € de chiffre d'affaires*

240 chantiers

112 collaborateurs

*(uniquement quote-part à partir du rachat)

ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

Très présente dans la vie sociale et économique de la région de Sierre, EMERY EPINEY SA compte une centaine de collaborateurs. Parmi ses services, elle propose le dépannage 24h/7j pour intervenir en cas d'urgence avec un équipement adapté à toutes les situations.

L'année 2022 a été marquée par la reconstruction de la voie de circulation de l'emblématique funiculaire « SMC » entre Sierre et Crans-Montana. Le délai imposé de 9 mois seulement a été respecté pour rénover les 4,2 km de ligne, sur plus de 900 m de dénivellation. Le chantier a représenté 8.650 m³ de terrassement, 3.300 m³ de béton fourni et 1.500 m³ de béton hélicoptéré, 4.563 rotations d'hélicoptère...

Reconstruction de la ligne SMC à Crans-Montana.



B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2022
Actifs immobilisés	3.881.158
Immobilisations incorporelles	-
Immobilisations corporelles	3.522.187
Immobilisations financières	358.971
Actifs circulants	11.395.163
Créances à plus d'un an	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	3.241.516
Créances à un an au plus	7.993.449
Placements de trésorerie	-
Valeurs disponibles	1.191
Comptes de régularisation	159.007
Total de l'actif	15.276.321

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2022
Capitaux propres	2.970.222
Capital	197.800
Réserves	98.900
Résultat reporté	2.673.522
Subsides en capital	-
Provisions et impôts différés	267.030
Dettes	10.377.260
Dettes à plus d'un an	2.963.040
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-
Dettes financières	1.285.143
Dettes commerciales	3.382.995
Dettes fiscales, salariales et sociales	443.072
Acomptes	-
Autres dettes	2.303.009
Comptes de régularisation	1.661.810
Total du passif	15.276.231

COMPTE DE RÉSULTATS (représentant 12 mois)

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2022
Ventes et prestations	
Chiffre d'affaires	17.843.968
Variation d'encours	562.223
Production immobilisée	-
Autres produits d'exploitation	1.602.544
Coûts des ventes et prestations	
Approvisionnements et marchandises	-4.512.721
Services et biens divers	--5.465.574
Rémunérations et charges sociales	-8.386.746
Amortissements et réductions de valeur	-220.500
Autres charges d'exploitation	-178.894
Résultat d'exploitation	1.244.301
Produits financiers	-
Charges financières	-196.970
Résultat courant avant impôts	1.047.331
Produits exceptionnels	1.422.968
Charges exceptionnelles	-1.705.051
Résultat avant impôts	765.248
Variation des impôts différés	-
Impôts sur le résultat	-170.217
Résultat de l'exercice	595.031
Variation des réserves immunisées	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	595.031

2. AUTRES SOCIÉTÉS DE EPINEY HOLDING

JULES REY CONSTRUCTIONS

JULES REY CONSTRUCTIONS S.A., fondée en 1932, est active dans le bâtiment et le génie civil. Elle a notamment participé au percement du tunnel du Grand Saint-Bernard.

CHIFFRES CLÉS

3,1 millions € de chiffre d'affaires*

70 chantiers

59 collaborateurs

*(uniquement quote-part à partir du rachat)

SALAMIN CONSTRUCTION

SALAMIN CONSTRUCTION S.A., fondée en 1957, est active dans les domaines du bâtiment, de la rénovation, du terrassement, du déneigement...

CHIFFRES CLÉS

1,5 million € de chiffre d'affaires*

228 chantiers

22 collaborateurs

*(uniquement quote-part à partir du rachat)

ÉCHAFAUDAGES RAMSAUER

RAMSAUER ÉCHAFAUDAGES S.A., fondée en 1990, est spécialisée comme son nom l'indique, en échafaudages.

CHIFFRES CLÉS

0,8 million de chiffre d'affaires*

1.138 chantiers

18 collaborateurs

*(uniquement quote-part à partir du rachat)

TZARAROGNE

LA GRAVIÈRE DE TZARAROGNE S.A. est implantée à Chalais et ses alentours. Après avoir été une carrière, elle est devenue un centre de recyclage en 2013.

CHIFFRES CLÉS

0,1 million de chiffre d'affaires*

0 chantiers

1 collaborateurs

*(uniquement quote-part à partir du rachat)

ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

L'entreprise emploie une cinquantaine de personnes. Elle est certifiée ISO 9001, 14001 et OHSAS 18001.

En 2022, elle a participé à la construction du complexe Six Senses Résidences Crans-Montana, composé de 47 suites et 17 appartements de prestige dans le style des chalets suisses.

ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

L'entreprise a participé aux chantiers suivants :

- le pont de Copaté, à Zinal : remplacement d'une passerelle en bois par un pont en béton permettant le passage des véhicules et piétons par tout temps ;
- les chalets d'Adélaides, à Grimentz (effectués en consortium) ;
- les Guernerés Résidences, à Grimentz, (effectués en consortium).

ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

L'entreprise compte aujourd'hui 20 personnes et fait partie de la SESE (Société des Entrepreneurs Suisses en Échafaudages). Sa philosophie repose sur trois mots clés : sécurité, respect et soin.

En 2022, RAMSAUER ÉCHAFAUDAGES a notamment posé des échafaudages pour les projets des sociétés d'EPINEY HOLDING, tels que :

- la construction de trois immeubles à Leytron (projet La Salentze) ;
- la construction du complexe hôtelier Les Guernerés Résidences, à Grimentz.

ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

En 2022, la société a recyclé 13.000 m³ de matériaux – principalement par la mise en dépôt de matériaux inertes recyclables et la mise en dépôt définitive de matériaux d'excavation propres – en plus de 9.000 m³ de sable, terre végétale triée fine, terre criblée 0-45 et de gravier recyclé concassé.

		Chiffre d'affaires (représentant 12 mois) (EUROS)	Résultat net (représentant 12 mois) (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
JULES REY CONSTRUCTIONS	2022	7.973.489	-821.301	7.634.352	-695.418	-	488.636
SALAMIN CONSTRUCTION	2022	2.457.321	-355.624	2.550.675	194.109	-	550.092
ÉCHAFAUDAGES RAMSAUER	2022	1.710.219	77.773	2.275.709	634.429	-	516.387
TZARAROGNE	2022	437.924	350.547	1.230.109	904.096	-	-
SWISSAMIANTE	2022	1.252.434	40.404	610.054	357.316	-	-



Site de Tzararogne à Chalais.



AUTRES ACTIVITÉS DE THOMAS & PIRON À

FRANÇOIS



Projet Gaia Hills à Porto -
Vila Nova de Gaia

THOMAS & PIRON AU PORTUGAL

1

THOMAS & PIRON

participe à deux projets phares au Portugal, à Lisbonne et Porto, en joint-venture avec Promiris, et poursuit son expansion en faisant l'acquisition en propre de 2 projets en 2022, dont un très ambitieux de près de 100.000 m² aux portes de Lisbonne.



DOCKS MATOSINHOS, à Porto : un premier projet portugais développé à 100% par THOMAS & PIRON.

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
0 €

Résultat opérationnel* :
965.128 €

Résultat brut* :
136.672 €

* Chiffres consolidés, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

1) PROMIRIS THOMAS & PIRON LIMA à Lisbonne

À Lisbonne, ce projet de 41 appartements de standing est idéalement situé au cœur de la ville, à proximité de la place Marquês de Pombal. La construction de ce premier projet, en joint-venture avec Promiris, s'est achevée en avril 2023. La commercialisation a été lancée en septembre 2020 et 35 appartements sur 41 étaient vendus à fin 2022.

2) PROMIRISTP VASTGOED S.A. à Porto (Vila Nova de Gaia)

Le deuxième projet conjoint entre les groupes THOMAS & PIRON et Promiris – et le vendeur portugais conservant 10% – a été initié en 2019. Le foncier acquis est situé en bord du fleuve Douro, sur la rive Sud. Il permettra de développer 31.842 m² au total, dont approximativement 31.000m² pour du logement (250 appartements) et le restant pour des superficies commerciales.

Le concours d'architecture lancé en 2019 a été remporté par le bureau d'architectes Saraiva + Associados. Étant donné l'ampleur du projet, un développement par phase est probable. Le permis de lotissement a été introduit et devrait être approuvé en juin 2023.

La date de commercialisation de la phase 1, comprenant 102 appartements de typologies allant du T1 au T5, est prévue en septembre 2023. Sa situation privilégiée, sur la première ligne du fleuve, lui confère une vue imprenable sur le Douro, à laquelle s'ajoute un vaste espace vert environnant. Les nombreuses demandes d'informations via le site internet augurent un grand succès pour la commercialisation.

3) DOCKS MATOSINHOS S.A. à Porto (Matosinhos)

Un troisième projet 100% THOMAS & PIRON a été initié en 2022. Le foncier acquis en juin 2022 est situé près des quais de Matosinhos en bord d'océan. Ce premier projet entièrement développé par THOMAS & PIRON prévoit un espace de coworking de près de 1.500 m² et 31 appartements (14 T1 et 17 T2).

B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Nombre d'ETP
PROMIRIS THOMAS & PIRON LIMA	2022	0	-32.043	29.420.490	-35.517	26.746.904	-
	2021	0	-24.516	22.658.984	-3.474	20.187.469	-
PROMIRIS THOMAS & PIRON VASTGOED	2022	147.440	114.912	18.960.190	3.054.990	18.501.464	-
	2021	0	-28.877	17.168.978	2.940.037	17.037.876	-
DOCKS MATOSINHOS	2022	0	-2.957	3.087.714	47.043	2.991.125	-
JARDINS DE SACAVÉM	2022	0	-4.167	24.670.813	45.833	24.377.592	-
THOMAS & PIRON DEVELOPMENT	2022	191.000	106.030	565.183	156.030	0	-
THOMAS & PIRON GROUPE PORTUGAL	2022	0	-30.142	16.715.578	19.888	0	-

Situé sur l'une des principales artères de la ville de Matosinhos, face au Port, ce projet sera le premier bâtiment reprenant le caractère historique et industriel du lieu, en alliant le confort des espaces de vie et une mobilité douce (proximité du métro, bus, pistes cyclables...) permettant d'accéder au centre de Porto en quelques minutes.

La demande du permis de construire a été introduite en 2022 et l'approbation de la commune est prévue mi-2023 pour un démarrage des travaux et de la commercialisation à l'automne.

4) JARDINS DE SACAVÉM S.A. à Lisbonne (Lourès)

Ce nouveau projet 100% THOMAS & PIRON est particulièrement ambitieux car il développe près de 100.000 m², avec pas moins de 800 appartements et près de 10.000 m² de services et de commerces dans une zone très prisée proche du Parc des Nations, à Lisbonne. Le foncier a été acquis en septembre 2022. Le projet est en cours de développement pour un démarrage des travaux de lotissement courant 2024.

En 2022, les sociétés THOMAS & PIRON GROUPE PORTUGAL S.A. (holding portugaise) et THOMAS & PIRON DEVELOPMENT S.A. ont été créées pour assurer la gestion technique, la construction, la commercialisation, le marketing, la gestion administrative et financière des différents projets au Portugal. Les bureaux situés à Oeiras (Lisbonne) ont été inaugurés fin 2022 et une équipe de 5 personnes est opérationnelle depuis le 1^{er} trimestre 2023.

THOMAS & PIRON AU MAROC

2

SOCIÉTÉ DE PROMOTION CONJOINTE AU MAROC

Aujourd'hui, le Groupe participe à un projet exceptionnel de 214 appartements de standing, à Casablanca, dans le vaste écrin de verdure de Casa Anfa (50 ha situés sur l'ancien aéroport de Casablanca).



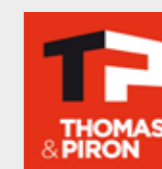
CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
10.017.621 €

Résultat opérationnel :
- 167.111 €

214 appartements

* Chiffres consolidés, tenant compte des amortissements sur écarts de consolidation et écritures de sortie de périmètre éventuelles.



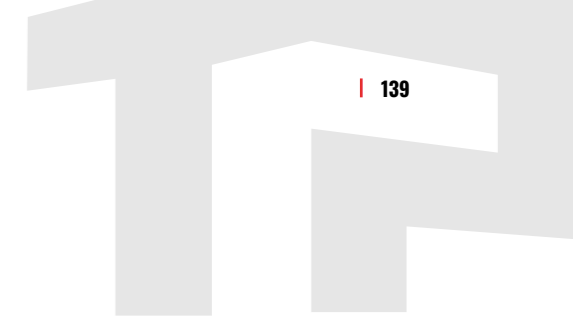
A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

La SOCIÉTÉ DE PROMOTION CONJOINTE AU MAROC S.A. (SPCM) est la société qui a réalisé la construction des Résidences Louise, 214 appartements de haut standing d'une superficie totale d'environ 65.000 m² sur 12 blocs, dont le plus élevé compte 15 étages.

Le projet offre un choix varié d'appartements présentant 63 combinaisons différentes.

La SPCM n'a pas de personnel propre et est gérée par la SOCIÉTÉ DE GESTION ET DÉVELOPPEMENT DE PROJETS AU MAROC S.A.. Elle a conclu une série de contrats avec différents prestataires de services (architectes, bureaux d'études, techniques spéciales...).

Au contraire des pratiques de ventes d'appartements en construction en Belgique, il n'est pas permis, au Maroc, d'acter de chiffre d'affaires tant que les biens ne sont pas livrés à leur acquéreur. C'est la raison pour laquelle le chiffre d'affaires de la SPCM a été très faible pendant la plus grande partie de la construction. Il a fallu attendre les permis d'habiter pour pouvoir commencer à passer les actes chez les notaires. Le permis d'habiter de la phase 1 a été reçu en 2019 permettant le passage des premiers actes en 2020. Celui de **la phase 2 a été délivré début 2022**, permettant également de débiter les signatures des actes pour les appartements en réservation. Fin 2022, 64% des unités étaient soit actées, soit sous compromis.



Notes

Lined area for notes with horizontal dashed lines.

THOMAS & PIRON

La Besace, 14
B-6852 Our-Paliseul
Tél. +32 (0) 61 53.11.11
www.thomas-piron.eu

CONTACT

infotpholding@thomas-piron.eu

RÉALISATION

backstagecom.be

Illustrations non contractuelles.





WWW.THOMAS-PIRON.EU