



THOMAS & PIRON
AU SERVICE
DE SES CLIENTS
PROFESSIONNELS
ET PARTICULIERS



Rapport annuel

23



LA FORCE D'UN TEAM

FONDÉ IL Y A PRÈS DE 50 ANS, LE GROUPE THOMAS & PIRON EST ACTIF DANS LES SECTEURS DE LA CONSTRUCTION, DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE, DE LA RÉNOVATION ET DU GÉNIE CIVIL. IL EST AUJOURD'HUI UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE EN BELGIQUE ET AU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG ET EST ÉGALEMENT PRÉSENT EN FRANCE, EN SUISSE, AU PORTUGAL ET AU MAROC. SA CULTURE D'ENTREPRISE FAMILIALE, SES VALEURS PARTAGÉES PAR LES 3.204 COLLABORATEURS ET SON RESPECT DE L'IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS QU'IL ACQUIERT EN FONT UN EMPLOYEUR TRÈS APPRÉCIÉ.



Sommaire

Chiffres clés	2
Faits marquants	4
THOMAS & PIRON, présent dans 6 pays	6
Message du Conseil d'Administration et des CEOs	8
Une histoire de famille	10

12

THOMAS & PIRON HOLDING

1. Pourquoi choisir THOMAS & PIRON?	14
2. Structure opérationnelle du Groupe	24
3. Comptes consolidés du Groupe	26
4. Bilan social consolidé	33
5. THOMAS & PIRON ICT	39

104

THOMAS & PIRON EN FRANCE

1. MAISONS DU NORD	106
2. ESPACE PROMOTION FRANCE	110
3. MAISON THOREL ROUCOU	111

40

THOMAS & PIRON EN BELGIQUE

1. THOMAS & PIRON HOME	42
2. Autres sociétés liées au pôle unifamilial	47
3. THOMAS & PIRON BÂTIMENT	52
4. THOMAS & PIRON RÉNOVATION	66
5. SOTRABA	72
6. GALÈRE	78

112

THOMAS & PIRON EN SUISSE

1. Groupe DUMAS	114
2. EPINEY HOLDING	125

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
4. Autres sociétés de promotion	100

134

THOMAS & PIRON AU PORTUGAL

136

138

THOMAS & PIRON AU MAROC

138

Chiffres clés

48 ANS D'EXPÉRIENCE,
D'AMBITION ET DE RÉSILIENCE

23

NOS RESSOURCES HUMAINES

3.204
COLLABORATEURS

NOS RÉALISATIONS

781
MAISONS RÉCEPTIONNÉES

754
APPARTEMENTS RÉCEPTIONNÉS

97
RÉNOVATIONS CLÉ SUR PORTE

NOUS RENDRE VISITE

13
MAISONS TÉMOINS*

23
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

Avec un patrimoine foncier évalué à 435 millions d'euros

(au coût d'acquisition), le Groupe dispose des ressources nécessaires pour garantir plusieurs années d'activité.

Patrimoine foncier	MEUR
Luxembourg	228
Belgique	138
Portugal	39
Maroc	18
Autres	13
Total	435

CHIFFRE D'AFFAIRES DE

906

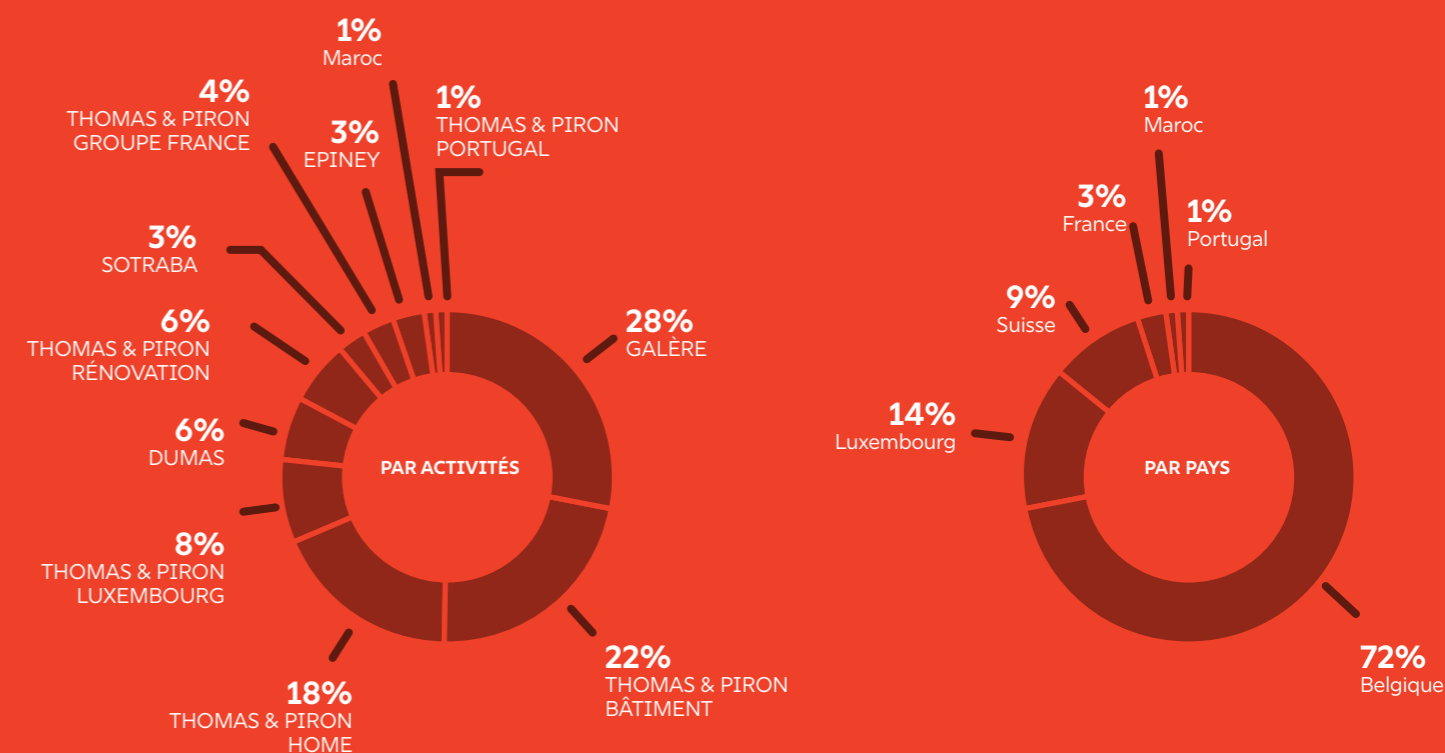
MILLIONS D'EUROS,
EN RECU DE 2% PAR RAPPORT AU CHIFFRE D'AFFAIRES RECORD DE 2022 (923 MILLIONS D'EUROS)

EBITDA

68

MILLIONS D'EUROS

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES



Faits marquants

UNE ANNÉE
SOUS LE SIGNE DU
TRAVAIL D'ÉQUIPE

23

MARS

THOMAS & PIRON GROUPE FRANCE remporte l'appel à promoteurs pour le site Jaurès Trévisé, à LILLE : un projet de 70 logements en accession à la propriété (dont 40% en bail réel solidaire) et 3 unités commerciales, sur un ancien site industriel.



JUIN

Pose de la première pierre d'Unicity, projet réalisé par THOMAS & PIRON BAU S.A. et THOMAS & PIRON LUXEMBOURG en co-promotion avec IKO Real Estate. Composé de 35 logements, 4 commerces et des bureaux, il s'inscrit dans le cadre du renouveau du quartier de la gare de Luxembourg-Ville.



JUIN

La nouvelle grue Liebherr 65 K.1 de l'entreprise DUMAS est arrivée au sommet des pistes du domaine skiable de Verbier, à 2440 m d'altitude, pour la démolition et la transformation de l'ancien chalet Carlsberg en un nouveau restaurant. Les équipes de DUMAS ont pris en charge le terrassement et le bétonnage. Le restaurant Inkntro a ouvert ses portes en décembre 2023.



JUIN

THOMAS & PIRON GROUPE FRANCE remporte l'appel à promoteurs pour le site Degroote, à Tétéghem-Coudekerque-Village. Le projet consiste à démolir 365 logements sociaux vétustes d'ici 2028 et à reconstruire 380 nouveaux logements, à partir de 2024, en réintroduisant de la mixité sociale. Pour sa part, THOMAS & PIRON construira, au bord du canal de Furnes, 82 logements en accession à la propriété, dont 24 maisons.



SEPTEMBRE

Pose de la première pierre du nouveau quartier du Domaine d'Epinlieu, en présence du Ministre-Président du Gouvernement wallon, d'Elio Di Rupo, du Ministre du Logement, Christophe Collignon et du Bourgmestre de la Ville de Mons, Nicolas Martin. Ce partenariat public-privé, avec l'immobilière sociale Toit&moi, prévoit la construction de 337 logements Q-Zen (Quasi Zéro Énergie), dont 116 intégreront le patrimoine de Toit&moi. L'achèvement de la première phase est prévu fin 2025.



OCTOBRE

Fin des infrastructures et démarrage de la commercialisation du nouveau quartier Blummeweé, dans la Cité Kremerich, à Junglinster. Il se compose de 49 maisons et 5 résidences (32 appartements), soit le plus gros développement jamais réalisé par THOMAS & PIRON HOME et THOMAS & PIRON HAUS au Grand-Duché.



OCTOBRE

Fin du chantier Conde de Lima, situé au cœur de Lisbonne, réalisé en partenariat avec Promiris. Les 41 appartements ont été vendus et les premiers actes authentiques ont été passés en décembre.



NOVEMBRE

Obtention du permis d'urbanisme du nouveau siège social de GALÈRE, à Chaudfontaine. Le projet a débuté par la déconstruction circulaire des anciens bureaux permettant de récupérer d'anciens matériaux de construction et de mieux gérer les déchets du chantier. Réalisés par GALÈRE, les travaux devraient s'achever en 2025.



SEPTEMBRE

Innovation : THOMAS & PIRON lance la Maison évolutive pour répondre au désir de jeunes ménages de devenir propriétaire : elle est pensée pour s'agrandir très facilement en fonction de l'évolution des besoins de la famille et de leur situation financière, grâce à l'ajout d'annexes préconçues.



JUILLET

Inauguration de 38 logements pour les ménages à faibles revenus, à Laeken. Le projet Rommelaere a été mené par THOMAS & PIRON BÂTIMENT, en partenariat avec le Foyer Laekenois et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour réhabiliter un ancien chancre urbain.



Événement post-clôture
Fin janvier 2024, THOMAS & PIRON a réorganisé son activité de rénovation pour mieux servir ses clients. EKLOZIO, est la nouvelle marque dédiée à la rénovation de maisons unifamiliales, tandis que THOMAS & PIRON RÉNOVATION se spécialise dans la rénovation de grands projets en se rapprochant de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A..

DECEMBRE

Inauguration du Village Sainte-Anne, un projet ambitieux de rénovation de l'ancienne clinique Saint-Anne en bâtiment collectif à vocation sociale, comprenant notamment 52 logements sociaux. Ce partenariat public-privé (PPP) a été mené par THOMAS & PIRON RÉNOVATION et l'Archidiocèse de Malines-Bruxelles, en collaboration avec la commune d'Anderlecht.



THOMAS & PIRON une présence dans 6 pays

THOMAS & PIRON EST PRÉSENT EN BELGIQUE, AU LUXEMBOURG, EN FRANCE, EN SUISSE, AU PORTUGAL ET AU MAROC.



Construction



Promotion



Génie civil



Rénovation

BELGIQUE



- 1 THOMAS & PIRON HOLDING et THOMAS & PIRON HOME S.A.
La Besace, 14,
B-6852 Our-Paliseul
- 2 THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG
Boulevard Marcel Cahen, 27b
L-1311 Luxembourg (Merl)

LUXEMBOURG



- 3 THOMAS & PIRON BAU S.A.
Boulevard Marcel Cahen, 27b
L-1311 Luxembourg (Merl)
- 4 THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A.
Rue du Fort d'Andoy, 5
B-5100 Wierde

PORTUGAL



- 5 THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A.
Boulevard Marcel Cahen, 27b
L-1311 Luxembourg (Merl)
- 6 THOMAS & PIRON RÉNOVATION BÂTIMENT S.A.
Rue du fort d'Andoy, 5
B-5100 Wierde

MAROC



- 7 EKLOZIO
Rue du Fort d'Andoy, 5
B-5100 Wierde
- 8 SOTRABA S.A.
Chaussée de Nivelles, 121
B-7181 Arquennes
- 9 THOMAS & PIRON GROUPE FRANCE
160 Rue des Clauwiers
F-59113 Seclin

FRANCE



- 10 EPINEY HOLDING S.A.
Route de Salquenen 18
CP 125 - 3960 Sierre
- 11 GROUPE DUMAS
Route du Manège 63,
CH-1950 Sion
- 12 THOMAS & PIRON HOLDING MAROC
Rue Abou El Waqt 101
Casablanca

SUISSE



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

MESSAGE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES CEOs

RÉACTIVITÉ

RÉSILIENCE

DIVERSIFICATION :

LES TROIS MOTS CLÉS GAGNANTS
DE 2023.

C'est parait-il dans la tempête qu'on reconnaît les bons capitaines. Depuis trois ans, nous observons les crises se succéder et se cumuler mais nous avons réussi à les traverser avec sérénité et à poursuivre notre forte croissance. En 2023, la lame de fond de l'explosion des prix de la construction, de la crise énergétique et de la hausse brutale des taux d'intérêt combinés a fini par toucher durement le Groupe.

Il a fallu faire face avec sang-froid et réactivité à cette conjoncture touchant particulièrement le secteur du bâtiment. Nous avons opté pour des choix constructifs, en privilégiant la



PRIVILÉGIER LA SATISFACTION DE NOS CLIENTS

satisfaction de nos clients et le respect de nos plannings de livraison, plutôt que les profits. Cela nous a conduit à réaliser un remarquable chiffre d'affaires de 906 millions d'euros, en ligne avec notre chiffre d'affaires record de 2022. Notre total bilantaire et nos fonds propres sont également restés stables.

Pour réussir cela, nous avons établi des partenariats de confiance avec tous nos prestataires et fournisseurs. Car la construction est avant tout un travail d'équipe où chacun est indispensable et doit jouer sa partition au bon moment. Nous avons avant tout pu compter sur la solidarité sans faille de l'ensemble des équipes du Groupe. Un magnifique travail de transversalité a été réalisé, tant au niveau opérationnel qu'administratif, pour mutualiser les ressources des différents pôles d'activité et s'entraider en fonction des besoins. Ainsi, là où la crise était la plus forte et le nombre de chantiers en baisse, une partie des équipes a été prêter main-forte sur les chantiers d'autres entités que la leur.

UNE STRATÉGIE PAYANTE

La diversification tant géographique (Belgique, Luxembourg, Suisse, France, Portugal et Maroc) que d'activités (promotion et construction, génie civil, rénovation) réalisée ces dernières années, s'est révélée extrêmement précieuse pour amortir les effets de la crise.

Ainsi, si la crise immobilière a été aigue au Luxembourg et la construction de maisons unifamiliales en baisse en Belgique (l'augmentation des coûts et la hausse des taux d'intérêt pénalisant les candidats-acquéreurs), l'activité en Suisse a connu une belle progression.

L'activité de génie civil de GALÈRE., acquise en 2021, a également réalisé une excellente croissance, avec un chiffre d'affaires en hausse de 23% et un résultat avant impôts en hausse de 37%.

Si le travail effectué est resté intense, le chiffre d'affaires très satisfaisant et les clients livrés comme convenu, la hausse des coûts de construction, la crise énergétique et la hausse des coûts salariaux ont pesé sur l'EBITDA qui se maintient à 68 millions d'euros.

PERSPECTIVES

THOMAS & PIRON a toujours privilégié la rentabilité durable par rapport au profit à court terme. L'année 2023 a également été mise à profit pour approfondir la réflexion sur la responsabilité sociétale du Groupe et avancer dans la mise en place d'un système de reporting non-financier. Le Groupe publiera dès 2026, un rapport de durabilité conforme aux nouveaux standards européens de la directive CSRD. Deux entités pilotes, THOMAS & PIRON BÂTIMENT et GALÈRE., ont commencé à tester la méthodologie et les processus de collecte de données.

Les prévisions budgétaires pour 2024 devraient être dans la même lignée que 2023. Elles restent très volontaristes au vu de la conjoncture économique. Le pic de la crise semble passé mais il faudra néanmoins un certain temps pour qu'une partie des particuliers retrouvent suffisamment de confiance et de moyens financiers pour réaliser leurs projets immobiliers et que cela se traduise au niveau des ventes.

Nous resterons donc réactifs et créatifs en 2024 pour passer avec succès ce cap difficile.

Nous remercions sincèrement tous nos partenaires pour leur confiance et nos équipes pour leur dévouement et leur solidarité. L'esprit de famillet et l'esprit d'entreprise restent plus que jamais les principaux atouts de THOMAS & PIRON..

Le Conseil d'administration et les CEOs
François Piron et Edouard Herinckx

UNE HISTOIRE DE FAMILLE

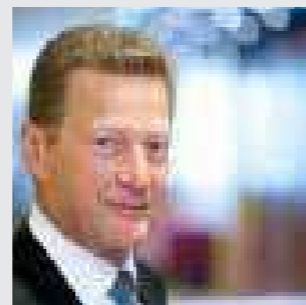
En 1974, à l'âge de 18 ans, Louis-Marie Piron entreprend la rénovation de la maison de ses grands-parents avec l'aide de Charles Thomas, un maçon. Deux ans plus tard, ils unissent leurs forces et fondent une entreprise de construction.



L'entreprise se modernise en se dotant de systèmes informatiques et en embauchant son premier conducteur de chantier. Elle atteint alors un chiffre d'affaires de près de 250 millions de francs belges (6,2 millions d'euros).

L'entreprise accueille la visite du Prince Philippe et crée la société THOMAS & PIRON RÉNOVATION S.A.. Elle compte désormais plus de 500 collaborateurs.

Louis-Marie Piron est nommé parmi les 10 managers de l'année.



THOMAS & PIRON fête son 30^e anniversaire et inaugure ses nouveaux bureaux à Our-Paliseul.



L'entité THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. inaugure son extension de bureaux sur le site de Wierde (Namur).



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

EPINEY HOLDING S.A. en Suisse rejoint le Groupe. THOMAS & PIRON reçoit pour la quatrième année consécutive le trophée Best Managed Companies attribué par Deloitte



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



Bernard Piron, frère de Louis-Marie Piron, obtient son diplôme d'ingénieur civil et rejoint l'équipe pour s'occuper des devis, des achats et du contrôle des chantiers. À ce stade, l'entreprise génère déjà un chiffre d'affaires de plus de 70 millions de francs belges (1,7 million d'euros)

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

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



L'année 2003 a été exceptionnelle, avec plus de 500 maisons construites et un chiffre d'affaires de 118 millions d'euros



THOMAS & PIRON crée la plus grande salle d'exposition de Belgique : 2500m² pour accueillir les clients et les accompagner dans leurs choix des matériaux.

Le Groupe acquiert l'entreprise SOTRABA S.A. à Arquennes.

Le Groupe DUMAS en Suisse rejoint le Groupe THOMAS & PIRON. Création de THOMAS & PIRON GROUPE FRANCE qui emménage dans les nouveaux bureaux à Seclin.



Lancement de la Maison évolutive, pensée pour s'agrandir très facilement grâce à l'ajout d'annexes préconçues.

23



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

Le service au client est toujours une priorité.

LE GROUPE THOMAS & PIRON SE COMPOSE DE 11 PÔLES D'ACTIVITÉ RÉPARTIS DANS 6 PAYS.

THOMAS & PIRON

DRIVING

DEPUIS PRÈS DE 50 ANS,
THOMAS & PIRON A FAIT SES PREUVES :
LA SOCIÉTÉ COMPTE DES MILLIERS
DE BÂTIMENTS À SON ACTIF.

POURQUOI
**CHOISIR
THOMAS
& PIRON**



A. LES GARANTIES

Agrémentations

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

- **5:** SOTRABA S.A.
- **8:** THOMAS & PIRON HOME S.A., THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A., THOMAS & PIRON RÉNOVATION S.A. et GALÈRE S.R.L.

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.

Certifications

THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. 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 S.A. est aussi certifiée VCA en matière de sécurité.

GALÈRE S.R.L. est certifiée en Belgique ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 et niveau 3 sur l'échelle de performance CO₂ ; et au

Luxembourg, GALÈRE LUX S.A. est certifiée ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, ESR et porte le label Made in Luxembourg.

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-bâtitisseur 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.

THOMAS & PIRON S.A. offre une garantie à 100%, contrairement à la plupart des constructeurs qui n'offre qu'une garantie limitée.

LES CLIENTS DU GROUPE THOMAS & PIRON S.A. BÉNÉFICIENT DE SA LONGUE EXPÉRIENCE, DE SES GARANTIES QUALITÉ ET DE SA SOLIDITÉ FINANCIÈRE.



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 extrêmement important de pouvoir faire confiance à un partenaire compétent et fiable.

THOMAS & PIRON 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.

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 agréation 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. L'ENGAGEMENT DURABLE DU GROUPE

L'esprit d'entreprendre et le sens des responsabilités font partie de l'ADN de THOMAS & PIRON depuis sa création. La rentabilité durable a toujours été privilégiée par rapport au profit à court terme.

Aujourd'hui, le Groupe se prépare pour être prêt à publier, dès 2026, un rapport de durabilité conforme aux nouveaux standards européens.

La nouvelle directive européenne CSRD

La directive européenne *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) a pour objectif d'encourager la responsabilité sociétale des entreprises en instaurant un reporting extra-financier uniformisé à l'échelle de l'Union européenne. La CSRD renforce les règles concernant les informations sociales, environnementales et de gouvernance (ESG) et met l'accent sur une communication transparente et détaillée des performances durables des entreprises.

Cette initiative de l'UE doit permettre aux investisseurs et aux autres parties prenantes d'accéder aux informations nécessaires pour évaluer l'impact social et environnemental des entreprises, et évaluer les risques financiers et les opportunités qui découlent du changement climatique et d'autres questions relatives au développement durable.

Elle vise également à influencer les pratiques internationales, en établissant un cadre que d'autres régions pourraient adopter pour promouvoir une activité économique plus responsable et durable.

La CSRD sera obligatoire pour les entreprises cotées en bourse sur le marché réglementé de l'UE (hors micro-entreprises), les entreprises non-européennes ayant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 150 millions d'euros sur le marché de l'UE et les entreprises – comme THOMAS & PIRON – qui remplissent au moins deux des trois critères suivants :

- plus de 250 employés,
- un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros,
- un total bilantaire supérieur à 25 millions d'euros.

THOMAS & PIRON S.A. sera tenu de publier, à partir de 2026, un rapport conforme aux exigences de la CSRD.

La directive ne se limite pas à un simple reporting d'informations, elle requiert une intégration de la durabilité dans les stratégies d'entreprise et les processus de reporting. Les nouveaux rapports doivent suivre les *European Sustainability Reporting Standards* (ESRS) qui comprennent 12 normes standardisées couvrant des aspects des trois thématiques ESG :

- **Environnement (E) :** les rapports incluront des détails sur la gestion de l'énergie et des émissions de CO₂, l'utilisation des ressources, la gestion des déchets et la biodiversité. Par exemple, des initiatives telles que l'optimisation de la consommation énergétique dans les projets de construction ou la réduction des déchets sur les chantiers seront mises en avant.
- **Social (S) :** les rapports aborderont la santé et la sécurité au travail, la diversité et l'inclusion, ainsi que l'engagement communautaire. Des programmes

LE GROUPE THOMAS & PIRON
S'ENGAGE POUR UNE CROISSANCE
RESPONSABLE ET DURABLE.

LE PREMIER RAPPORT DE DURABILITÉ DU GROUPE RÉPONDANT AUX EXIGENCES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE CSRD SERA PUBLIÉ EN 2026.





LA MISE EN PLACE DU PROCESSUS DE REPORTING CSRD EST ORCHESTRÉE PAR UN CHEF DE PROJET AVEC LE SUPPORT D'UNE ÉQUIPE TRANSVERSALE DE DIFFÉRENTES ENTITÉS DU GROUPE (TP LUXEMBOURG, GALÈRE, SOTRABA, TP FRANCE, TP BÂTIMENT, TP HOME) ET LA DIRECTION RH POUR LA SUPERVISION DES INITIATIVES SOCIALES.

comme les formations à la sécurité, les initiatives de diversité sur le lieu de travail ou les actions de soutien aux communautés locales seront examinés.

- **Gouvernance (G)** : les aspects rapportés comprendront la structure de gouvernance de l'entreprise, les pratiques éthiques et la conformité réglementaire. Des éléments tels que les politiques de gouvernance interne, les mesures anti-corruption et les pratiques de reporting financier seront évalués.

La CSRD exige aussi un audit de transparence de ces informations par un tiers indépendant, augmentant ainsi la crédibilité des informations.

La mise en place du projet chez THOMAS & PIRON

Dès 2022, le Groupe a anticipé les exigences de la CSRD, en s'engageant dans la mise en place d'un système de reporting non-financier robuste, avec des indicateurs clairs et auditables.

En 2023, de nouvelles étapes significatives ont été franchies dans la préparation du reporting CSRD, avec l'ambition qu'il soit pleinement opérationnel dès 2024. L'approche est structurée comme une gestion de projet rigoureuse, pilotée par une équipe spécialement formée pour coordonner cette initiative. L'équipe est composée de membres des différentes entités

du Groupe pour une approche transversale. Les questions de gouvernance sont quant à elles gérées par le comité de gouvernance du projet, incluant les Administrateurs délégués de la Holding et des différentes entités.

Une attention particulière est apportée à la méthodologie, à l'élaboration des indicateurs clés et à l'harmonisation des processus pour permettre une collecte de données cohérente et conforme aux exigences de la directive.

Le Groupe a opté pour une mise en œuvre graduelle. Elle débutera par GALÈRE S.R.L. et THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A., avant d'être étendue aux autres entités. Cette approche permettra non seulement de garantir la conformité, mais aussi de faciliter l'adaptation des équipes à ces nouvelles exigences.

Le choix de nos indicateurs clés

La directive CSRD se fonde sur l'approche de la **double matérialité** pour identifier les impacts significatifs de l'entreprise sur l'environnement et la société, ainsi que les enjeux de durabilité qui peuvent influencer la performance et les décisions des parties prenantes. Tous les aspects ESG (changement climatique, biodiversité, sujets sociaux, gouvernance, etc.), via les indicateurs clés sélectionnés, seront soumis à une analyse de double matérialité :

- la matérialité d'impact qui prend en compte les impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur son environnement économique, social et environnemental. Il s'agit de déterminer quelles activités ont les effets les plus significatifs et nécessitent une attention particulière ; et
- la matérialité financière qui prend en compte les impacts positifs (les opportunités) et négatifs (les risques) des enjeux de durabilité

sur les performances financières de l'entreprise.

La consultation des parties prenantes internes et externes est une étape essentielle dans le processus de sélection des indicateurs clés. Cela permet de s'assurer que les indicateurs choisis sont pertinents et alignés avec les attentes des investisseurs, des clients, des employés et d'autres parties prenantes. Des enquêtes, des interviews et des groupes de discussion

sont souvent utilisés pour recueillir leurs points de vue et priorités. Ces étapes garantissent que le reporting du Groupe est représentatif des enjeux prioritaires pour l'entreprise et ses parties prenantes.

L'avancée du projet

Dans toutes les entités du Groupe, des initiatives sont prises concernant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Voici les avancées dans les deux entités pilotes du projet.

PLUSIEURS INITIATIVES SOCIÉTALES SONT RÉALISÉES CHAQUE ANNÉE - ICI LES 24H VÉLOS SOLIDAIRES.



HAPPY WORKERS DAY ANNUEL, CHEZ THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A., QUI RÉUNIT LES ÉQUIPES DE CHANTIER ET LES ÉQUIPES DE BUREAUX LE TEMPS D'UNE APRÈS-MIDI.



Chez GALÈRE

En 2023, GALÈRE S.R.L. a continué à renforcer ses pratiques en matière de développement durable, en obtenant des certifications importantes et en mettant en œuvre des projets axés sur l'économie circulaire.

Certifications et labels

- **ISO 14001** : en avril 2023, GALÈRE LUX S.A. a étendu son système de management à l'environnement, en obtenant la certification ISO 14001, ce qui témoigne de sa conformité aux normes environnementales internationales.
- **Label ESR - Entreprise Socialement Responsable** : en juin 2023, GALÈRE LUX S.A. a été distinguée par l'obtention du label ESR, reconnaissant ses bonnes pratiques et sa contribution au développement durable. Ce label marque son appartenance à un réseau de plus de 300 entreprises responsables qui emploient ensemble près de 65.000 salariés au Luxembourg.
- **Certification EPCO2** : GALÈRE S.R.L. a reçu, en octobre 2022, le certificat de performance CO₂ échelon 3, confirmant l'efficacité de son système de management dans la réduction des émissions de CO₂ de ses activités de construction.



AUGMENTATION DU NOMBRE DE FILIÈRES DE TRI CHEZ GALÈRE S.R.L.

- Le projet de construction du nouveau siège social de GALÈRE S.R.L., à Chaudfontaine, intègre l'économie circulaire : il inclut la récupération et la réutilisation de matériaux d'un bâtiment à Bruxelles, ainsi que d'autres matériaux récupérés sur site. Le projet a remporté l'appel à projets « Chantiers Circulaires édition 2023 » de la Région wallonne.
- Dans une démarche de réemploi, GALÈRE S.R.L. a aussi donné une seconde vie à la verrière qui couvre ses bureaux depuis 2007, partiellement réutilisée pour la construction d'un nouveau préau à l'école primaire Saint-Martin de Villers-le-Bouillet et partiellement donnée au bureau d'Architecture Havresac pour un projet d'architecture durable.



BRESSOUX.: TRANSFORMATION DE L'AUTOROUTE E25/A25 EN BOULEVARD URBAIN, À LIÈGE.

Projets de développement durable

Après avoir été lauréate à deux reprises en 2022 pour des projets Circular Wallonia, GALÈRE S.R.L. a, à nouveau, été doublement primée par la Région wallonne pour des projets circulaires en 2023 :



DÉMONTAGE DE LA VERRIÈRE.

Actions circulaires

En Belgique, le bonus salarial (ou prime non récurrente liée au résultat) est une manière de récompenser les travailleurs qui ont atteint certains objectifs collectifs préalablement définis. En 2023, l'un des critères de réussite de la CCT 90 « plan bonus » prévoyait la déclaration d'au moins 25 pratiques circulaires réalisées sur les chantiers. Objectif largement atteint puisqu'une trentaine de dossiers ont été enregistrés. Ces actions visent à favoriser la réutilisation, réduire les transports et optimiser les ressources.

Chez THOMAS & PIRON BÂTIMENT

En 2023, THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. a réalisé des progrès notables, à travers l'obtention de certifications importantes et la mise en œuvre de politiques et de projets écoresponsables.

Certifications et labels

- **ISO 14001** : cette certification environnementale valide les systèmes de gestion environnementale et l'engagement de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. à améliorer continuellement ses performances environnementales.
- **Programme d'entrepreneuriat durable (Objectifs de Développement Durable (ODD))** : ce parcours de certification aux ODD s'étend sur 3 ans. Les actions exécutées en année 1 ont été validées par les Chambres de Commerce et d'Industrie de Wallonie (CCIW) en janvier 2024.



- **Certification CO₂ Ladder de niveau 3** : cette certification, reçue pour le projet Sowaer, souligne les mesures prises par THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. pour réduire les émissions de CO₂, notamment par l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone et par des processus de construction optimisés.



Politique Sécurité Qualité Environnement (SQE)

La politique SQE de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. intègre les principes de sécurité, qualité, et environnement dans tous les aspects de son activité. Elle vise la prévention des accidents, l'amélioration continue de la qualité des constructions et la minimisation des impacts environnementaux à travers des pratiques telles que l'économie circulaire.

Engagement environnemental

THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. adopte une approche holistique de la durabilité, englobant l'ensemble du cycle de vie des projets, de la planification à la gestion des bâtiments achevés. L'entreprise s'efforce de réduire les émissions de CO₂ et de préserver les ressources naturelles, ancrant la durabilité au cœur de ses opérations.

Maîtrise de l'empreinte carbone

À côté de l'attention portée à ses projets de construction, THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. mesure aussi les émissions de CO₂ de ses activités de constructeur et de promoteur immobilier conformément à un protocole international reconnu (GHG protocol). Les bilans carbone établis depuis 2019 dans une optique AGILE couvrent aujourd'hui les flux

directs et indirects (scope 1,2 et 3) amonts et aval. Depuis 2023, le bilan est audité par une tierce partie indépendante (scope 1 et 2) en vue de la certification CO₂ prestateladder. THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. a établi une trajectoire de réduction de ses émissions pour une vision à 10 ans avec 2022 comme année de référence. Elle vise notamment la réduction de la dépendance aux énergies fossiles et l'amélioration de l'efficacité énergétique tant des activités de constructions que de l'exploitation pendant 60 ans des unités vendues dans le cadre de l'activité de promoteur immobilier.

Innovations en construction durable

THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. explore activement des technologies et méthodologies innovantes pour renforcer la durabilité de ses projets. Cela inclut l'étude et le développement de réseaux d'énergie thermique décarbonés (géothermie, chaleur fatale), le monitoring avec système d'alerte pour certains projets immobiliers, l'utilisation d'énergie renouvelable sur chantier avec usage de batterie électrique, l'implication dans différents programmes de recherche et développement visant la flexibilité énergétique ou encore le stockage énergétique sous différentes formes.



LE PROJET PARC D'ENHAIVE, À JAMBE, DÉVELOPPÉ EN PARTENARIAT AVEC UNIBRA, UTILISERA LA GÉOTHERMIE.

Les progrès du Groupe

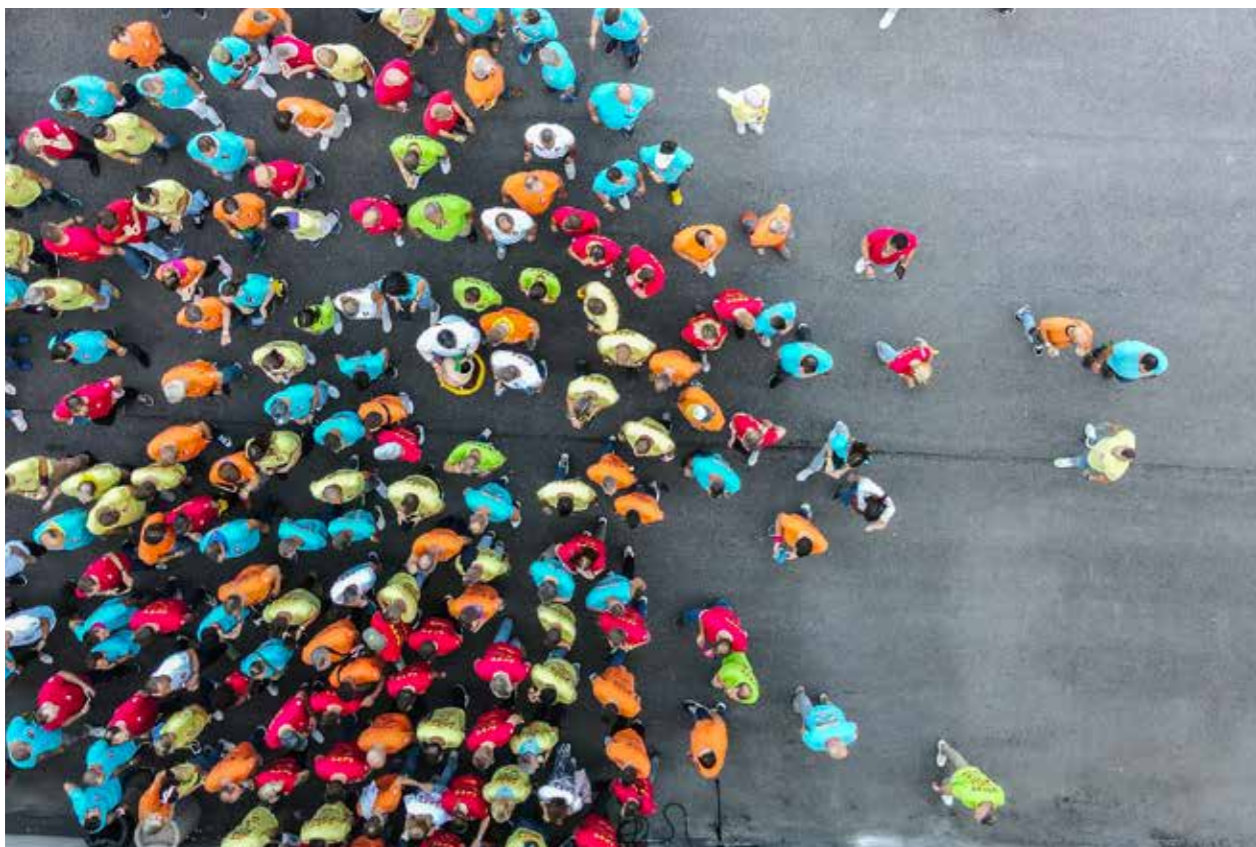
À travers les initiatives de l'année écoulée, THOMAS & PIRON a renforcé son engagement sociétal. Les actions récentes reflètent un équilibre entre croissance économique et responsabilité sociétale.

Avec l'introduction de la directive CSRD, nous sommes appelés à formaliser davantage nos rapports de développement durable. Cela implique une analyse plus détaillée de nos performances, l'établissement de plans d'amélioration continue, et une communication transparente avec nos parties prenantes. Ces exigences renforcent notre intention de maintenir une trajectoire durable.

Une équipe pluridisciplinaire soutient ces initiatives, assurant une mise en œuvre cohérente des objectifs de durabilité. Cette équipe est essentielle pour adapter nos stratégies aux défis et opportunités à venir.

En conclusion, le Groupe THOMAS & PIRON poursuit ses efforts pour renforcer sa capacité à opérer de manière durable, conscient de l'impact de ses décisions sur les générations futures.

DIVERSITÉ ET SOLIDARITÉ, DEUX POINTS FORTS DU GROUPE.



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



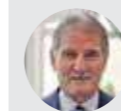
Edouard Herinckx :
Administrateur délégué



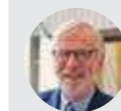
Bernard Piron* :
Administrateur



Christian Bastin :
Administrateur



André Sélenne :
Administrateur indépendant



Etienne Dewulf* :
Administrateur indépendant



Jacques Peters :
Administrateur indépendant



Philippe Delusine* :
Administrateur indépendant

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.



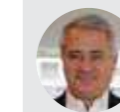
Edouard Herinckx :
Administrateur délégué



François Piron* :
Administrateur délégué



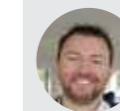
Bernard Piron* :
Directeur général



Bruno Lefebvre* :
Directeur financier



Jean-Marc Hanin* :
Directeur juridique



Benjamin Bostoen* :
Directeur informatique



Yvan Darimont :
Directeur marketing



Jean-Jacques Legrand :
Directeur des achats



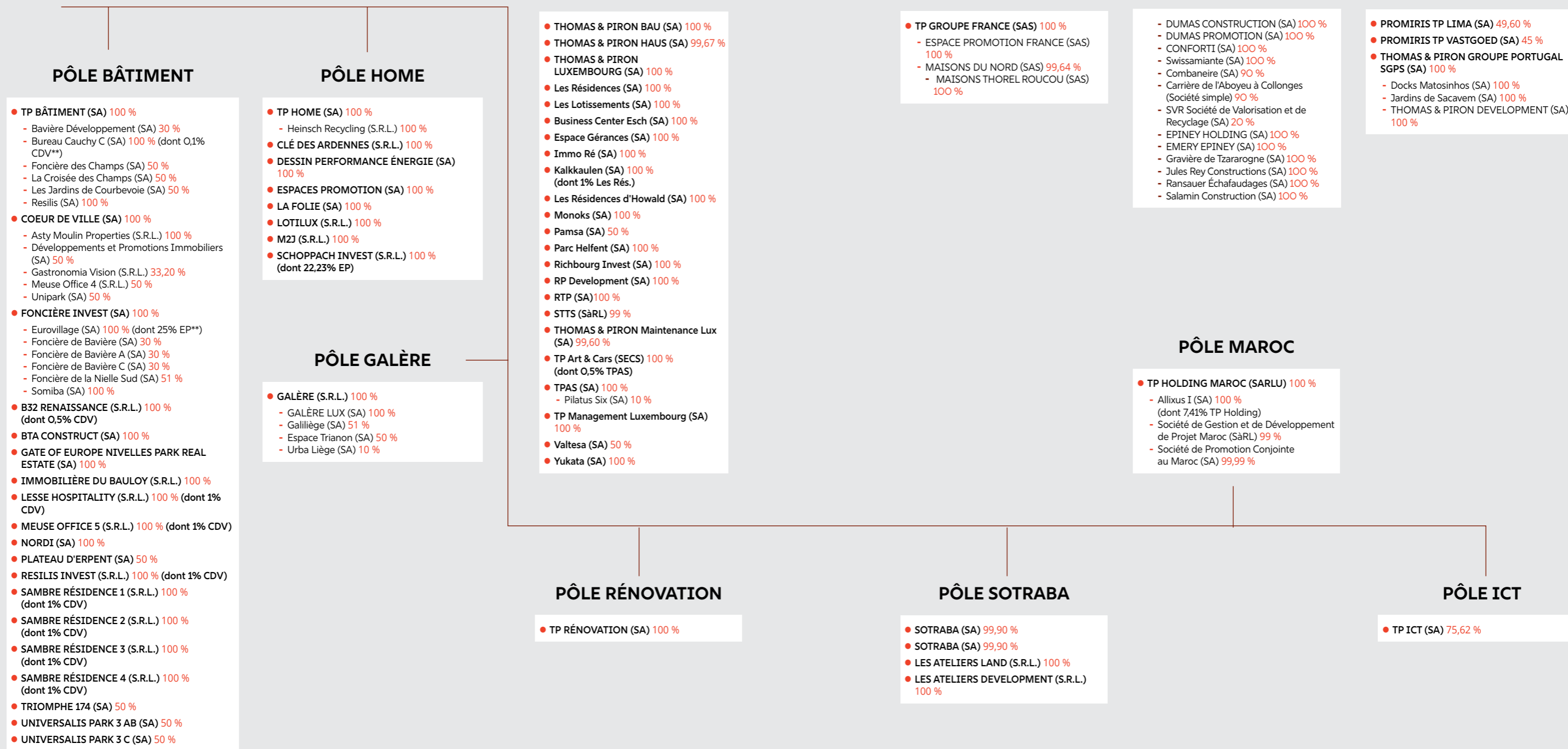
Arnaud Delmarche* :
Directeur RH

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

STRUCTURE OPÉRATIONNELLE DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 23*

THOMAS & PIRON HOLDING

TP GROUPE LUXEMBOURG (SA)



* Cet organigramme reprend les détections de 10% minimum.

CDV = Coeur de Ville - *EP = Espace Promotion

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.

COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE

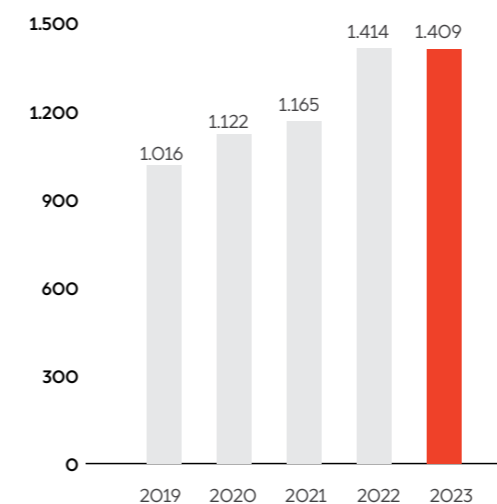
BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	230.470.897	29%	178.896.081
Frais d'établissement	636	-62%	1.659
Immobilisations incorporelles	10.829.744	-6%	11.467.321
Goodwill de consolidation	52.001.596	-15%	61.054.901
Immobilisations corporelles	82.419.939	9%	75.403.255
Immobilisations financières	85.218.981	175%	30.968.946
Actifs circulants	1.178.450.491	-5%	1.235.094.502
Créances à plus d'un an	5.911.085	-6%	6.272.859
Stocks et commandes en cours d'exécution	776.931.885	-9%	854.371.417
Créances à un an au plus	262.848.658	0%	262.692.502
Placements de trésorerie	50.266.277	34.290%	146.165
Valeurs disponibles	71.343.117	-31%	103.443.504
Comptes de régularisation	11.149.469	37%	8.168.056
TOTAL DE L'ACTIF	1.408.921.388	0%	1.413.990.582

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

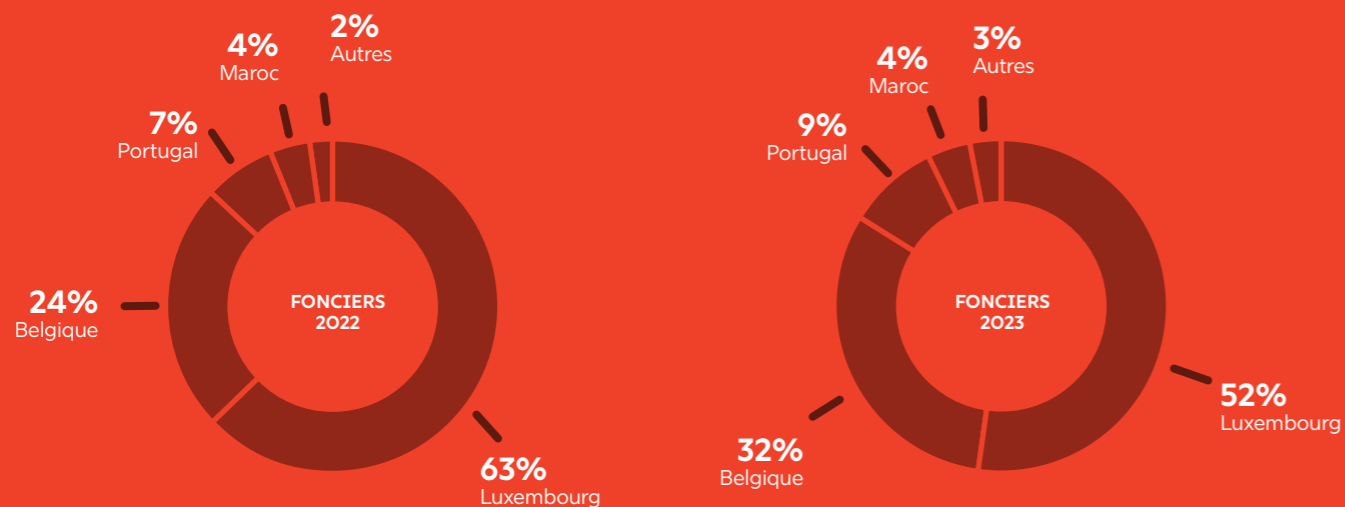
ÉVOLUTION DU TOTAL DU BILAN (EN MILLIONS D'EUROS)



Le total du bilan s'est stabilisé après de nombreuses années de croissance. L'activité de THOMAS & PIRON a connu un léger repli en raisons de la crise du secteur, particulièrement au Grand-Duché de Luxembourg.

Le patrimoine foncier est évalué à 435 millions d'euros (au coût d'acquisition).

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES TERRAINS PAR PAYS



LE GROUPE DISPOSE DES RESSOURCES FONCIÈRES NÉCESSAIRES POUR GARANTIR PLUSIEURS ANNÉES D'ACTIVITÉ.

SOTRABA, PROJET ALBA, À BRAY DANS LA RÉGION DE BINCHE.



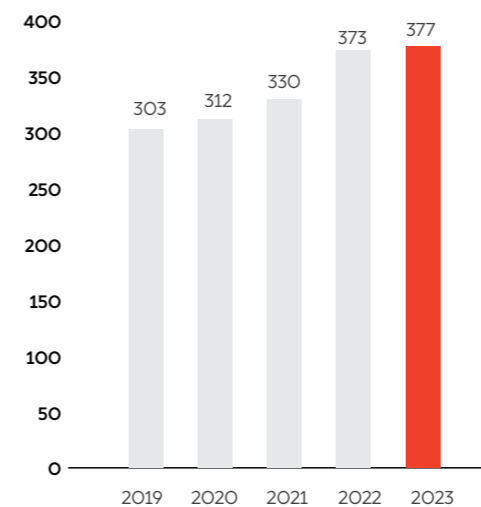
BILAN

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	377.221.947	1%	372.509.928
Capital	12.502.000	0%	12.502.000
Prime d'émission	95.568	0%	95.568
Réserves	349.446.223	0%	349.111.467
Badwill de consolidation	8.947.213	0%	8.947.848
Ajustements cumulés de change	4.525.671	144%	1.851.632
Subsides en capital	1.705.171	120.562%	1.413
Intérêts de tiers	9.912.408	-2%	10.122.638
Provisions et impôts différés	36.699.974	39%	33.881.571
Provisions	36.267.370	8%	33.473.126
Impôts différés	432.604	-7%	408.445
Dettes	985.087.060	-1%	997.476.445
Dettes à plus d'un an	197.752.237	-17%	238.991.428
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	30.601.557	-23%	39.870.222
Dettes financières	392.987.159	13%	348.683.064
Dettes commerciales	205.355.148	4%	198.247.055
Dettes fiscales, salariales et sociales	46.919.901	-18%	57.245.344
Acomptes	51.430.476	28%	40.302.030
Autres dettes	41.491.563	-33%	61.736.936
Comptes de régularisation	18.549.018	50%	12.400.366
TOTAL DU PASSIF	1.408.921.388	0%	1.413.990.582

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

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES (EN MILLIONS D'EUROS)



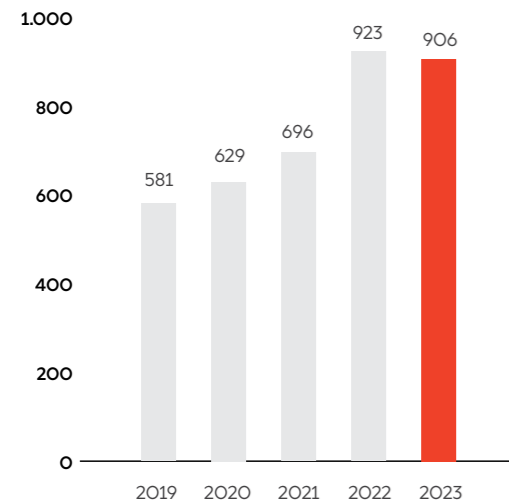
Les fonds propres se sont stabilisés à plus de 377 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2023	VARIATION	2022
Ventes et prestations	966.199.077	-2%	981.428.257
Chiffre d'affaires	906.448.379	-2%	923.056.175
Variation d'encours	38.952.197	18%	33.087.408
Production immobilisée	1.206.253	-12%	1.370.170
Autres produits d'exploitation	19.592.249	-18%	23.914.504
Charges d'exploitation	-941.611.185	2%	-927.647.906
Approvisionnements et marchandises	-576.031.468	2%	-565.329.486
Services et biens divers	-125.492.096	-4%	-131.050.508
Rémunérations et charges sociales	-206.054.916	9%	-189.431.874
Amortissements et provisions	-18.578.762	-38%	-29.992.703
Autres charges d'exploitation	-15.453.943	30%	-11.843.335
Résultat d'exploitation	24.587.893	-54%	53.780.351
Produits financiers	6.953.512	-78%	31.023.849
Charges financières	-29.858.778	93%	-15.436.302
Amortissement des goodwill de consolidation	-10.353.206	7%	-9.631.158
Résultat courant avant impôts	-8.670.580	-115%	59.736.740
Produits exceptionnels	22.285.664	777%	2.540.986
Charges exceptionnelles	-4.755.454	51%	-3.143.754
Résultat avant impôts	8.859.630	-85%	59.133.973
Impôts différés	36.040	-19%	30.168
Impôts sur le résultat	-8.501.945	-49%	-16.519.506
Résultat de l'exercice	393.725	-99%	42.644.634
<i>dont résultat des tiers</i>	<i>5.161</i>	<i>-96%</i>	<i>145.733</i>

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

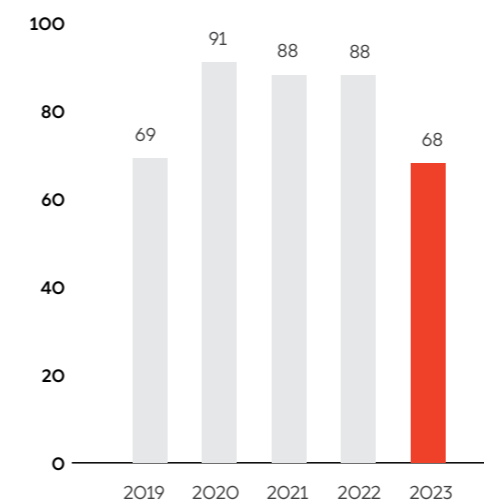
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ (EN MILLIONS D'EUROS)



Le chiffre d'affaires s'est stabilisé, illustrant le ralentissement du secteur immobilier.

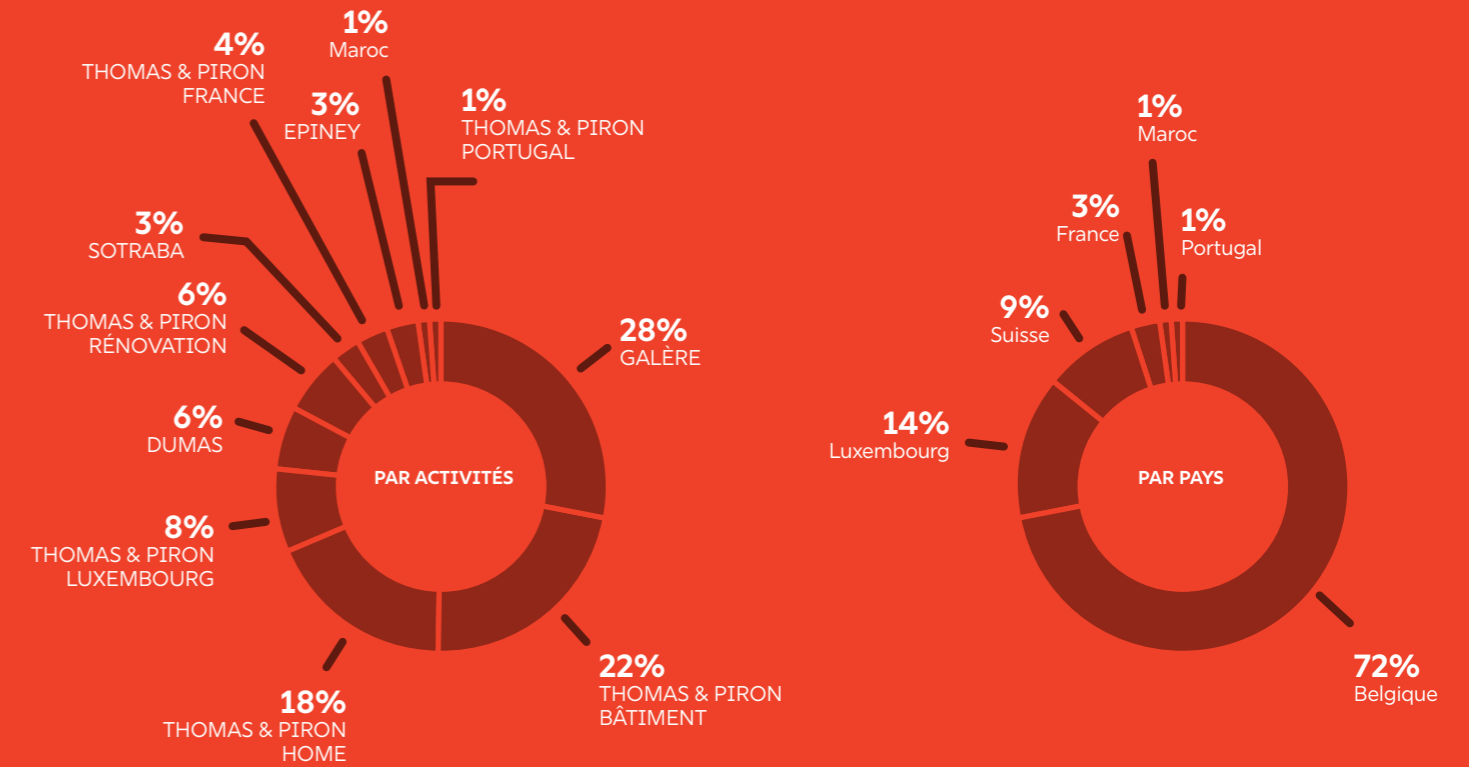
L'évolution de l'EBITDA au cours des cinq dernières années se présente comme suit :

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

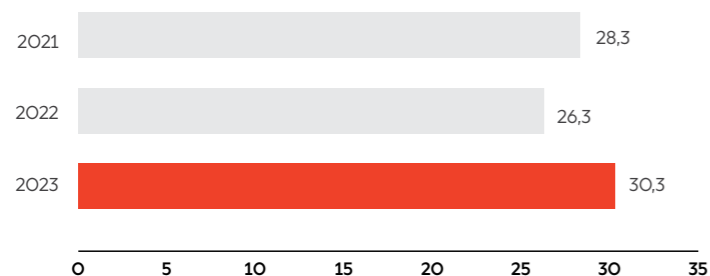


L'EBITDA est resté conséquent malgré la détérioration du marché de l'immobilier.

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES



RATIO DE SOLVABILITÉ



Autre indicateur de la bonne santé financière du Groupe, le ratio de solvabilité est de 30,3%.

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

(EN EUROS)	CHIFFRE D'AFFAIRES		RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		RÉSULTAT BRUT*	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
THOMAS & PIRON HOME	165.615.086	245.212.809	6.155.679	34.744.621	1.929.897	32.839.671
THOMAS & PIRON BÂTIMENT	201.616.813	176.191.896	14.732.922	14.878.644	8.967.326	13.543.931
THOMAS & PIRON RÉNOVATION	52.232.972	50.459.021	-1.176.755	1.850.440	-1.579.421	1.605.116
SOTRABA	25.249.683	37.665.637	1.218.971	3.804.123	462.214	3.537.421
THOMAS & PIRON GROUPE AU LUXEMBOURG	71.770.170	86.083.229	-4.725.040	1.187.698	-6.247.834	10.308.195
THOMAS & PIRON EN FRANCE	31.581.556	26.700.367	410.615	-1.118.019	-154.134	-1.215.110
THOMAS & PIRON AU MAROC	8.237.517	10.017.621	-693.248	-167.111	302.673	-8.045.984
THOMAS & PIRON EN SUISSE	80.743.367	63.139.239	723.529	-1.268.781	1.533.325	-477.996
THOMAS & PIRON AU PORTUGAL	8.874.163	0	1.379.733	965.128	-278.415	136.672
GALÈRE	258.071.979	225.312.797	8.830.335	6.837.184	9.495.273	6.365.956
	906.448.379	923.056.175	24.587.893	53.780.351	8.859.630	59.133.973

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



LA CULTURE D'ENTREPRISE FAMILIALE DU GROUPE, SES VALEURS PARTAGÉES PAR LES COLLABORATEURS ET SON RESPECT DE L'IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS QU'IL ACQUIERT EN FONT UN EMPLOYEUR TRÈS APPRÉCIÉ.

BILAN SOCIAL CONSOLIDÉ

3.204
COLLABORATEURS

1.084
EMPLOYÉS

2.120
OUVRIERS

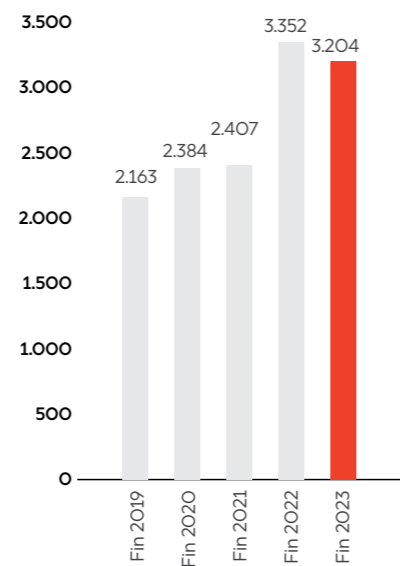
A. DONNÉES SOCIALES

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

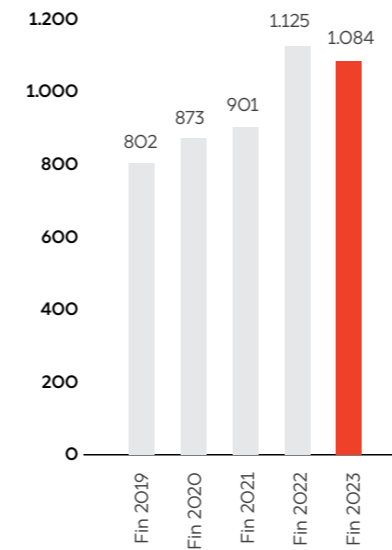
Marquée par une conjoncture très difficile, en particulier au Luxembourg, l'année 2023 enregistre une légère baisse de 6% de l'effectif du Groupe THOMAS & PIRON. Cette diminution est également due au regroupement d'équipes belges sur le site de Wierde, certains collaborateurs ayant choisi de réorienter leur carrière pour rester plus proches de chez eux.

Cette baisse fait suite à la hausse significative des effectifs en 2022, essentiellement due à l'intégration des sociétés GALÈRE S.R.L., GALÈRE LUX S.A. et du groupe suisse EPINEY HOLDING S.A..

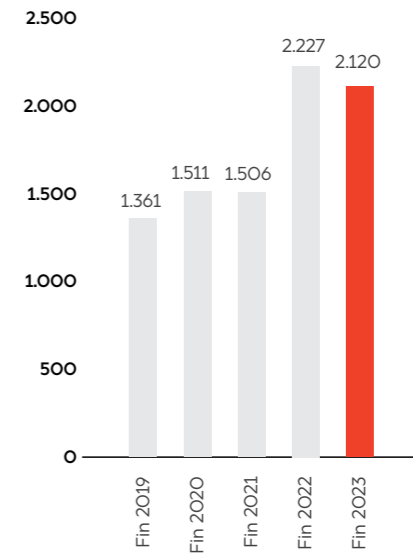
ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF GROUPE AU 31 DECEMBRE :



ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF GROUPE - EMPLOYÉS AU 31 DECEMBRE :

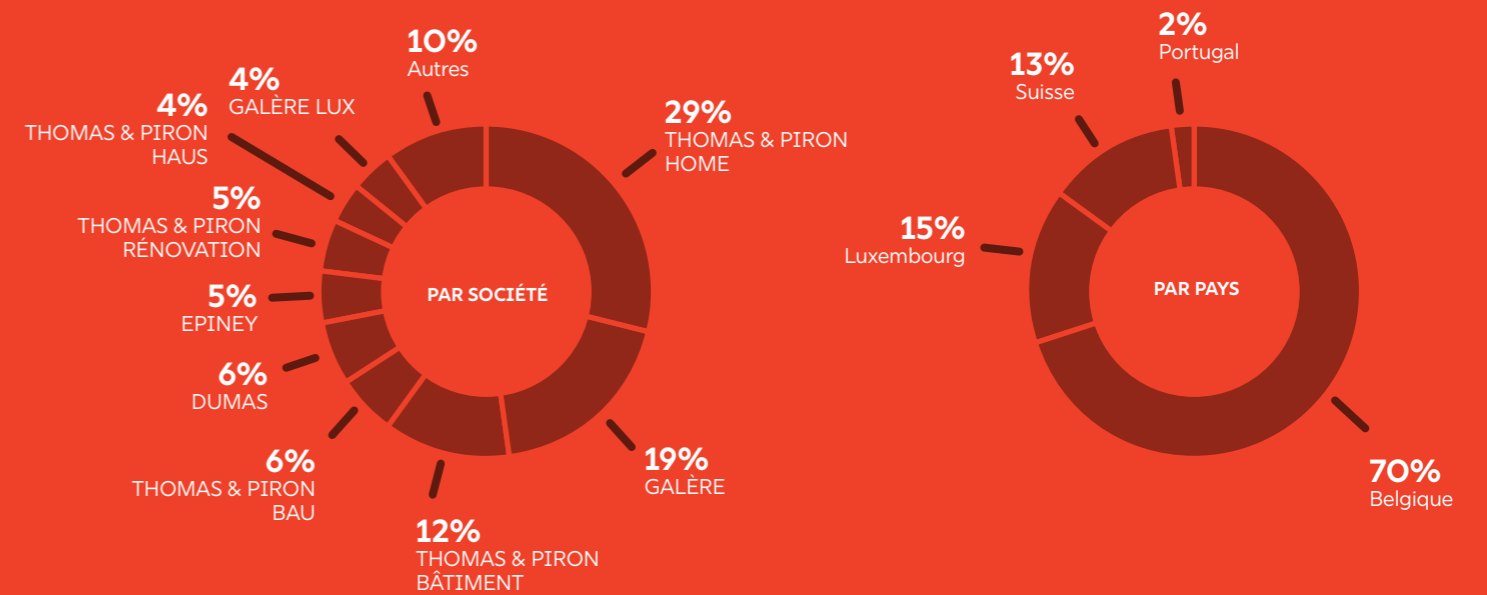


ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF GROUPE - OUVRIERS (EN ETP AU 31 DECEMBRE)



2. RÉPARTITION DE L'EFFECTIF GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2023

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF GROUPE (EMPLOIS DIRECTS)



B. FLEXIBILITÉ, MOBILITÉ, ADAPTABILITÉ ET DIVERSITÉ SONT AU CŒUR DE NOS POLITIQUES RH

Flexibilité

L'année 2023 n'a pas été un long fleuve tranquille, certaines entités ayant plus souffert économiquement que d'autres, en particulier les entités luxembourgeoises, le pays connaissant depuis 2023 une crise immobilière aigue.

Dans ce contexte difficile, il a fallu être créatif, s'entraider et faire preuve de flexibilité pour préserver l'emploi et la pérennité de l'ensemble des activités ! C'est heureusement ce que permet la grande diversité des activités du Groupe et sa large couverture géographique.

Bon nombre d'ouvriers et d'employés ont prêté main-forte sur les chantiers d'autres entités moins impactées par la crise que la leur. Nous avons ainsi vu (et nous voyons encore) du personnel de THOMAS & PIRON BAU S.A. (entreprise générale de construction) travailler sur des chantiers de THOMAS & PIRON BATIMENT S.A., des équipes de

THOMAS & PIRON HAUS S.A. (construction de maisons unifamiliales) venir réaliser pour THOMAS & PIRON BAU S.A. des travaux qui étaient généralement sous-traités à l'extérieur du Groupe, des transferts de personnel de THOMAS & PIRON BAU S.A. vers GALÈRE LUX S.A. (bâtiment et génie civil) et des employés qui ont pris de nouvelles fonctions chez THOMAS & PIRONHOME S.A. ou sur des chantiers bruxellois de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A..

Mobilité

Au total, plus de la moitié des collaborateurs ont été concernés par cette mobilité interne qui a modifié les habitudes du Groupe. La mobilité nécessite non seulement de la flexibilité mais aussi un important travail administratif et juridique, ainsi que d'un accompagnement de ces changements en termes de communication. Les administrateurs des entités, les directeurs de production, les équipes RH et toutes les personnes du «support» ou de l'opérationnel ont contribué, chacun à son niveau, à cet effort collectif et à transformer les difficultés conjoncturelles en opportunités et en solidarité.

THOMAS & PIRON S.A. est une grande famille sur qui l'on peut compter : il y a toujours une entité cousine qui peut venir en aide à un membre de la famille en difficulté.

Adaptation

L'esprit familial cultivé au sein du Groupe s'exerce à l'égard de chacun de ses membres, dans son individualité. Nous avons entamé il y a quelques années, chez THOMAS & PIRON HOME S.A., une réflexion sur l'adaptation des conditions de travail pour les personnes qui font face à des difficultés particulières, qu'elles soient passagères ou non. L'objectif est de mettre en place des solutions adaptées, afin que la personne en difficulté puisse continuer à travailler à nos côtés. Nous étendons maintenant cette réflexion au niveau du Groupe.

Les solutions proposées peuvent être très diverses : il peut s'agir d'une mutation dans un autre service, vers une autre fonction ou une autre entité. Ou un aménagement des conditions de travail avec l'assistance d'un médecin ou de partenaires comme l'Aviq (l'agence wallonne pour une vie de qualité, qui accompagne notamment les personnes en situation de handicap). En 2023, 33 collaborateurs ont été accompagnés individuellement par les équipes RH.

LA DIVERSITÉ EST CLAIREMENT UN ATOUT POUR LE GROUPE ET SES ÉQUIPES.

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

TÉMOIGNAGE

GRÂCE À LA POLITIQUE DE MOBILITÉ INTERNE DE THOMAS & PIRON, STÉPHANIE CLARINVAL A REDONNÉ UN NOUVEAU SOUFFLE À SA CARRIÈRE.

Institutrice de formation, Stéphanie a rejoint le Groupe en 2012, chez THOMAS & PIRON RÉNOVATION S.A.. Après avoir enchaîné CDD et CDI, elle devient analyste produits. Mais une dizaine d'années plus tard, en août 2023, l'annonce du déménagement de son entité dans les bureaux de Wierde remet tout en cause. Stéphanie ne se voit pas faire de plus longs trajets et réfléchit à renoncer à son poste : « La direction est venue à ma rencontre pour connaître mes motivations et m'a bien soutenue pour retrouver un poste dans une autre équipe », explique-t-elle. « Aujourd'hui, je suis coordinatrice commerciale chez THOMAS & PIRON HOME S.A.. J'apprécie la variété et les responsabilités de son nouveau rôle et j'espère travailler chez THOMAS & PIRON encore de longues années ».



Diversité

Le Groupe est également riche d'une diversité culturelle remarquable de 36 nationalités ! En dehors des nationalités des six pays où sont implantées ses entités, on trouve également parmi les collaborateurs des Portugais, des Camerounais, des Algériens, des Argentins, des Erythréens, etc. Cette diversité doit être encouragée et développée.

Au niveau de la diversité de genre, une attention est portée au recrutement de profils féminins pour améliorer la représentation de la gent féminine dans les équipes. Des résultats sont déjà visibles, notamment chez GALÈRE S.R.L., dans les fonctions

de type employé. Un travail important est encore à réaliser au niveau du recrutement de profils de type ouvrier, mais aussi pour une meilleure représentation des femmes dans les fonctions de management.

Enfin, la diversité s'exprime dans le Groupe au travers de la multitude des fonctions disponibles et des projets en cours ou futurs. L'implantation dans plusieurs pays ouvre de nouvelles opportunités de carrière. Il est envisageable de commencer, par exemple, une carrière en France, de la poursuivre en Belgique ou au Luxembourg, puis en Suisse.

THOMAS & PIRON ICT



CHRISTOPHE QUESTIAUX A, LUI AUSSI, RELEVÉ UN NOUVEAU DÉFI.

Arrivé dans l'équipe RH en 2016 pour s'occuper des entités luxembourgeoises du Groupe, il a accompagné le développement rapide des équipes, passant de 215 à plus de 400 personnes. « Au fil du temps, l'équipe RH s'est aussi étoffée de 3 à 9 personnes », partage-t-il. En 2023, face à la croissance de GALÈRE LUX S.A., un poste de Responsable RH à temps plein a été créé, rappelant à Christophe ses débuts chez THOMAS & PIRON. « J'ai été séduit par cette nouvelle opportunité et j'ai postulé. La transition a été facilitée par une préparation minutieuse, un accueil bienveillant et la collaboration de toutes les parties », note-t-il. Christophe reste optimiste pour l'avenir : « Les défis et les projets sont nombreux et motivants, l'intégration est une réussite. »



A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

THOMAS & PIRON ICT S.A. est la filiale informatique du Groupe THOMAS & PIRON, axée sur la digitalisation des activités. Elle développe et gère les systèmes d'information internes, en offrant des solutions technologiques pour optimiser les processus et améliorer la productivité. La filiale assure aussi la sécurité informatique et soutient la transformation numérique de l'entreprise pour répondre aux besoins actuels et futurs du marché de la construction.

B. CHIFFRES CLÉS

	CHIFFRE D'AFFAIRES (EUROS)	RÉSULTAT NET (EUROS)	TOTAL DE BILAN (EUROS)	FONDS PROPRES (EUROS)
2023	5.272.643	-87.002	1.524.799	354.799
2022	4.905.432	219.663	1.735.149	441.801



THOMAS & PIRON EN

BLUESTONE

La première pierre du projet de 120 logements sociaux « À part des Trèfles », à Anderlecht (Bruxelles) a été posée en 2023. Il est réalisé pour le compte du promoteur Bluestone.

EN BELGIQUE ON RETROUVE PRINCIPALEMENT LES PÔLES HOME, BÂTIMENT, RÉNOVATION, SOTRABA ET GALÈRE.

THOMAS & PIRON HOME S.A. 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.

THOMAS & PIRON HOME

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
165,6 millions d'euros

Résultat opérationnel* :
6,2 millions d'euros

Résultat brut* :
1,9 million d'euro

940 collaborateurs

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

Cette année, à la suite de la hausse brutale des taux d'intérêt, du prix du foncier, des coûts des matériaux et de la main d'œuvre, le marché de l'immobilier a subi d'importantes turbulences.

THOMAS & PIRON HOME S.A. a toutefois continué à se développer et à investir dans un grand nombre de projets immobiliers d'envergure. Les stocks et commandes en cours constitués durant l'exercice devraient assurer une activité soutenue en 2024.

En 2023, THOMAS & PIRON HOME S.A. a débuté plus de 600 constructions en Belgique et au Luxembourg et a continué à développer son activité ciblant les petits immeubles.



MAISON UNIFAMILIALE
À AVERNAZ

LANCÉE EN 2023, LA MAISON ÉVOLUTIVE EST PENSÉE POUR S'AGRANDIR TRÈS FACILEMENT GRÂCE À LAJOUT D'ANNEXES PRÉCONÇUES.



B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	44.617.170	-19%	55.139.762
Immobilisations incorporelles	5.218.454	-5%	5.495.226
Immobilisations corporelles	22.447.231	-6%	23.840.032
Immobilisations financières	16.951.785	-34%	25.804.504
Actifs circulants	127.840.921	33%	96.383.359
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	97.892.760	37%	71.664.601
Créances à un an au plus	21.214.129	7%	19.826.686
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	6.995.536	82%	3.840.534
Comptes de régularisation	1.738.497	65%	1.051.539
Total de l'actif	172.458.392	14%	151.523.121

Les **immobilisations** incorporelles et corporelles ont légèrement diminué cette année (environ 5%), les amortissements ayant été légèrement supérieurs aux nouvelles acquisitions.

La diminution des **immobilisations financières** (-8,8 millions d'euros) provient essentiellement de remboursements partiels des avances consenties à ESPACES PROMOTION S.A. (-2,6 millions d'euros), LES LOTISSEMENTS S.A. (-10,7 millions d'euros) et M2J (-0,3 million d'euros) ainsi

que de l'octroi d'une avance complémentaire à RTP S.A. pour 4,8 millions d'euros

Les **stocks et commandes en cours** augmentent d'environ 26 millions d'euros. Cette augmentation provient de l'augmentation des encours liés aux infrastructures et aux promotions relatives aux maisons et petites résidences. Cette augmentation significative de l'encours devrait permettre à l'entreprise d'assurer un niveau d'activité élevé en 2024.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	103.630.066	4%	99.254.856
Capital	707.387	0%	707.387
Réserves	14.503.905	7%	13.602.729
Résultat reporté	88.417.360	4%	84.934.327
Subsides en capital	1.413	0%	1.413
Provisions et impôts différés	3.306.601	11%	2.966.514
Dettes	65.521.725	33%	49.310.751
Dettes à plus d'un an	18.105.011	209%	5.854.415
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	858.636	7%	803.378
Dettes financières	8.500.000	-	-
Dettes commerciales	26.835.503	4%	25.777.772
Dettes fiscales, salariales et sociales	8.064.009	-8%	8.792.432
Acomptes	738.145	2%	725.225
Autres dettes	2.000.000	-72%	7.224.462
Comptes de régularisation	420.421	215%	133.066
Total du passif	172.458.392	14%	151.523.121

L'augmentation d'environ 4,4 millions d'euros des **fonds propres** provient essentiellement de l'affectation des résultats de l'exercice.

Les **provisions et impôts différés** augmentent d'un peu plus de 0,3 million d'euros suite à l'augmentation des provisions pour risques et charges liées aux garanties décennales.

L'augmentation significative des **dettes** est directement liée à l'augmentation des investissements dans les encours de production (cf. supra). Cette variation d'environ 16 millions d'euros provient essentiellement d'avances intragroupes (7,5 millions d'euros) et d'une dette bancaire (8,5 millions d'euros).

COMPTE DE RÉSULTATS

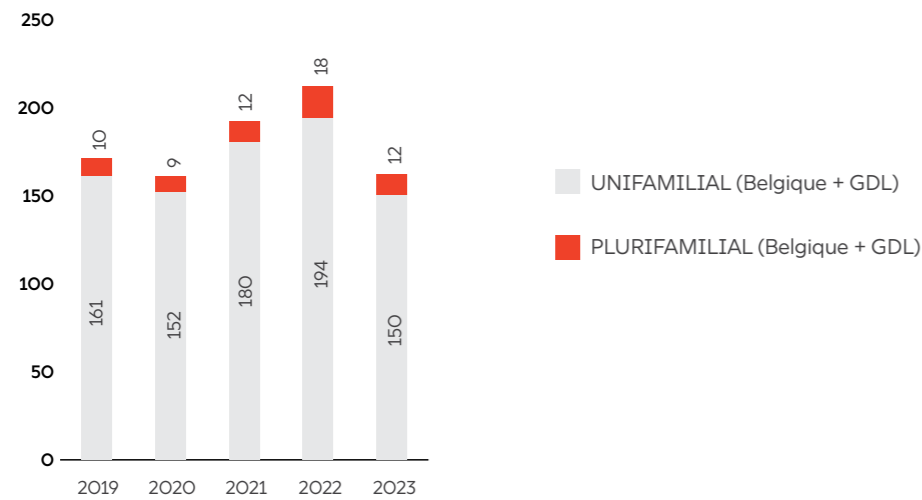
VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	197.785.973	-11%	221.169.663
Chiffre d'affaires	162.116.314	-23%	211.377.156
Variation d'encours	27.679.146	2189%	1.209.467
Production immobilisée	1.125.797	-19%	1.391.352
Autres produits d'exploitation	6.864.716	-9%	7.551.068
Coûts des ventes et prestations	- 192.449.884	-4%	- 201.179.780
Approvisionnements et marchandises	- 115.028.809	-7%	- 123.547.375
Services et biens divers	- 20.244.291	-3%	- 20.771.306
Rémunérations et charges sociales	- 49.378.201	2%	- 48.642.767
Amortissements et réductions de valeur	- 6.419.573	-6%	- 6.833.881
Autres charges d'exploitation	- 1.379.010	0%	- 1.384.451
Résultat d'exploitation	5.336.089	-74%	20.349.263
Produits financiers	1.008.134	58%	637.969
Charges financières	- 967.812	55%	- 623.633
Résultat courant avant impôts	5.376.411	-74%	20.363.599
Produits exceptionnels	610.663	80%	339.772
Charges exceptionnelles	- 106.074	-125%	- 416.287
Résultat avant impôts	6.093.149	-70%	20.287.084
Variation des impôts différés	36.040	19%	30.168
Impôts sur le résultat	- 1.744.979	-60%	- 4.391.043
Résultat de l'exercice	4.384.210	-72%	15.296.208
Variation des réserves	- 53.896	-96%	- 1.240.497
Bénéfice de l'exercice à affecter	4.330.313	71%	14.685.711

Étant donné la diminution du chiffre d'affaires cette année, conséquence d'un marché immobilier compliqué, les frais fixes/généraux ont inévitablement un impact négatif sur le bénéfice de l'entreprise.

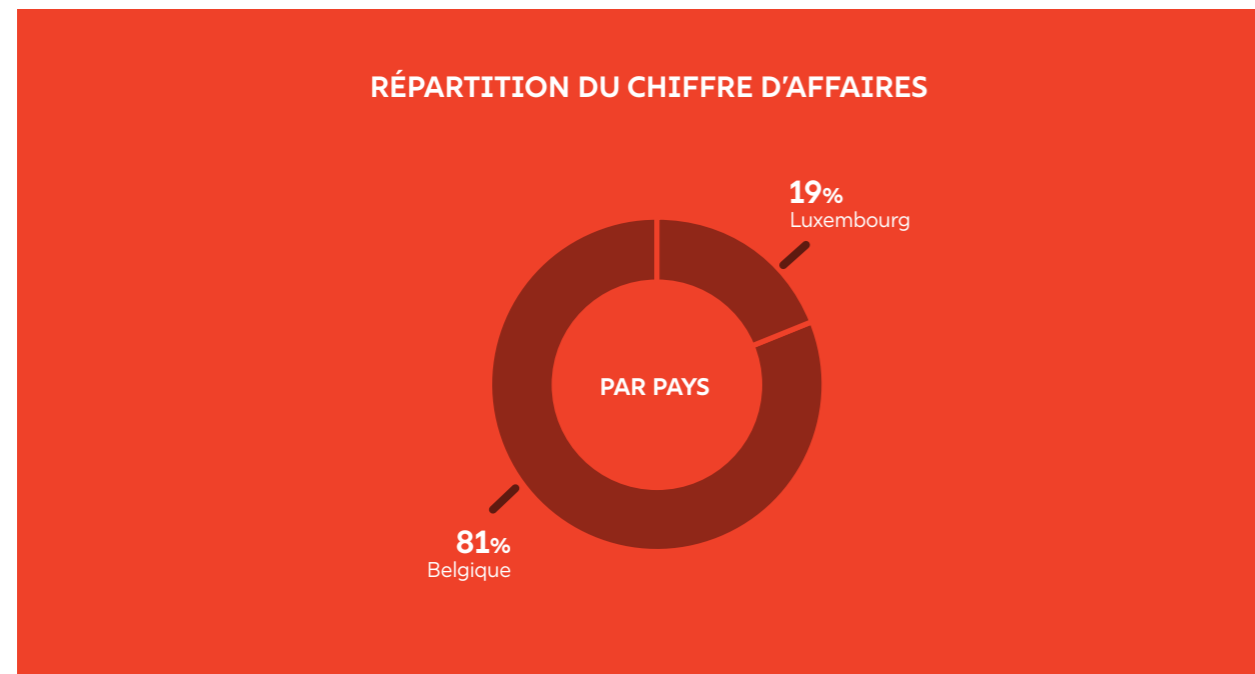
Les résultats sont néanmoins restés à un niveau plus qu'honorable. La société clôture en effet cette année avec des ventes et prestations de 197,8 millions d'euros et un bénéfice net de 4,3 millions d'euros. Les résultats avant impôts tournent autour des 4% du chiffre d'affaires.

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

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



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



UNE QUINZAINÉ DE SOCIÉTÉS
EST RATTACHÉE
AU PÔLE UNIFAMILIAL.

AUTRES SOCIÉTÉS
LIÉES AU
PÔLE
UNIFAMILIAL

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	2023	3.034.718	-612.490	39.764.491	8.095.015	37.780.752	-
	2022	8.194.894	1.182.578	37.478.713	8.707.506	35.849.757	-
M2J	2023	357.500	49.372	494.683	184.145	450.470	-
	2022	616.999	133.189	781.540	134.773	719.478	-
THOMAS & PIRON HAUS S.A.	2023	8.563.447	47.944	3.637.708	2.542.645	-	141
	2022	9.040.196	292.417	3.952.614	2.494.701	-	147
LES LOTISSEMENTS	2023	2.184.535	-2.183.369	75.052.439	11.606.741	71.041.392	-
	2022	23.514.270	7.274.259	71.832.537	13.790.110	67.509.974	-
RTP	2023	7.743	-1.551.143	37.197.998	-309.235	37.099.356	-
	2022	1.867	-563.228	33.448.720	1.241.908	32.986.386	-
ESPACE GERANCES	2023	-	-19.042	146.336	145.510	-	-
	2022	-	-6.305	166.370	163.552	-	-
SCHOPPACH INVEST	2023	514.852	242.594	4.309.588	4.293.154	2.258.170	-
	2022	1.864.650	741.250	4.070.443	4.050.560	2.508.477	-
DPE	2023	3.304.448	46.875	4.778.141	3.997.320	-	42
	2022	3.211.350	88.077	4.667.370	3.950.444	-	39
PLATEAU D'ERPENT	2023	21.113	16.536	2.716.931	1.331.393	-	-
	2022	10.325.231	1.401.219	10.889.886	4.549.548	-	-
HEINSCH RECYCLING	2023	-	-40.633	950.276	14.206	-	-
	2022	-	-24.205	982.431	54.839	-	-
CLE DES ARDENNES	2023	-	-36.042	675.512	-59.134	668.367	-
	2022	-	-15.170	704.248	-23.093	668.367	-
TPMAINTENANCE LUX	2023	165.745	7.259	133.844	68.472	-	2
	2022	87.184	-423	84.793	61.214	-	2
LOTILUX	2023	-	-3.097	642.970	642.475	409.064	-
	2022	-	-	-	-	-	-
LA FOLIE	2023	-	4.075	908.790	908.534	529.623	-
	2022	447.564	25.828	909.706	904.458	529.623	-

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).

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. L'immeuble de 10 appartements est également entièrement vendu.

La commercialisation des 36 maisons de la phase 3 est lancée et est déjà un réel succès; il reste 10 lots à vendre.

Une phase 4 de 6 lots est prévue en développement pour 2025 avec une mise en vente estimée en 2026.

Enfin, un autre terrain acquis en 2022 à Avister, en province de Liège, a été revendu en 2023.

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 6% en 2023 pour s'établir à plus de 71 millions d'euros.

LOTISSEMENT À HABAY-LA-NEUVE
(PROVINCE DE LUXEMBOURG).

RTP

RTP S.A. est une société foncière, constituée en 2017, propriétaire de terrains situés dans les localités de Niederanven (+/- 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 1er trimestre 2023 et 6 unités sont actuellement sous réservation.

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. 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, 90 sont déjà vendues.

**LE PROJET D'ERPENT
COMPORTE 30 MAISONS.**



Le permis de la phase 2 (79 logements, dont 22 développés par THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A.) a été introduit en décembre 2022 et obtenu en mars 2024.

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 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 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 1re phase sont vendus, tandis que le développement de la 2e phase est en cours.

On parle actuellement d'une phase 2A d'environ 40 maisons qui pourrait être introduite fin 2024 / début 2025.

Il faut se référer au chapitre concernant THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. 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

CLE 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 ayant été obtenu pour 18 maisons, la mise en vente est programmée en mai 2024.

THOMAS & PIRON MAINTENANCE LUXEMBOURG

THOMAS & PIRON MAINTENANCE LUXEMBOURG S.A., active en 2022, a repris deux ouvriers sur son payroll qui ont pour mission d'assurer partiellement le suivi du service après-vente de THOMAS & PIRON HOME S.A. au Grand-Duché de Luxembourg.

LOTILUX

LOTILUX S.A., acquise en 2023, est propriétaire d'un terrain situé à Arlon, rue de Diekirch. L'objectif est d'y ériger 11 maisons.

Le permis devrait être introduit courant 2024 et les premières mises en vente sont prévues pour le 1er trimestre 2026.

LA FOLIE

LA FOLIE S.A., 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 pour mars 2025 et les premières mises en vente sont prévues fin 2026.



L'ENTITÉ A ÉTÉ CRÉÉE EN 2014
 POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE CROISSANTE
 DANS LE SECTEUR MULTI-RÉSIDENTIEL.
 LA SOCIÉTÉ S'EST DEPUIS AFFIRMÉE
 COMME UN EXPERT DES MÉTIERS DE PROMOTEUR
 ET CONSTRUCTEUR. ELLE PREND EN CHARGE
 TOUS LES ASPECTS DE LA PROMOTION
 IMMOBILIÈRE RÉSIDENNELLE :
 PROSPECTION, DÉVELOPPEMENT,
 CONSTRUCTION ET COMMERCIALISATION.

THOMAS & PIRON
BÂTIMENT

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
201,6 millions d'euros

Résultat opérationnel* :
14,7 millions d'euros

Résultat brut* :
9 millions d'euros

388 collaborateurs

**669 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 2023, l'activité du Pôle a été marquée par :

- le démarrage de 13 nouveaux chantiers pour réaliser 669 unités logements ou équivalent ;
- la réception de 21 chantiers pour 1124 unités logements ou équivalent ;
- la vente de 473 unités, soit 413 unités pondérées en fonction de la quote-part de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A.

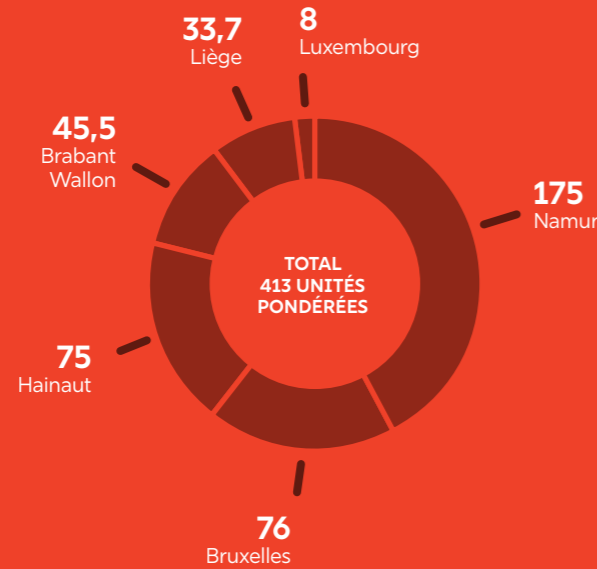


SOWAER, PROJET DE LA PREMIÈRE TOUR DE CONTRÔLE AÉRIEN NUMÉRIQUE BELGE, À SUARLÉE. ELLE REPLACERA LES TOURS PHYSIQUES DES AÉROPORTS DE LIÈGE ET DE CHARLEROI. THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. S'EST ENGAGÉE À OBTENIR LA CERTIFICATION ÉCHELLE DE PERFORMANCE CO₂ DE NIVEAU 3 POUR LE FUTUR BÂTIMENT.

PROJET BAVIÈRE, À LIÈGE.



VENTES SIGNÉES (PONDÉRÉES*) PAR PROVINCE



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

B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	11.175.037	-8%	12.092.415
Immobilisations incorporelles	2.296.314	4%	2.209.024
Immobilisations corporelles	5.469.975	-14%	6.330.926
Immobilisations financières	3.408.748	-4%	3.552.465
Actifs circulants	131.504.371	3%	127.598.474
Créances à plus d'un an	2.287.207	0%	2.787.207
Stocks et commandes en cours d'exécution	73.599.499	-6%	78.213.977
Créances à un an au plus	41.266.425	13%	36.528.017
Placements de trésorerie	2.085.093	-	-
Valeurs disponibles	10.641.219	19%	8.978.616
Comptes de régularisation	1.124.928	3%	1.090.657
Total de l'actif	142.679.408	2%	139.690.889

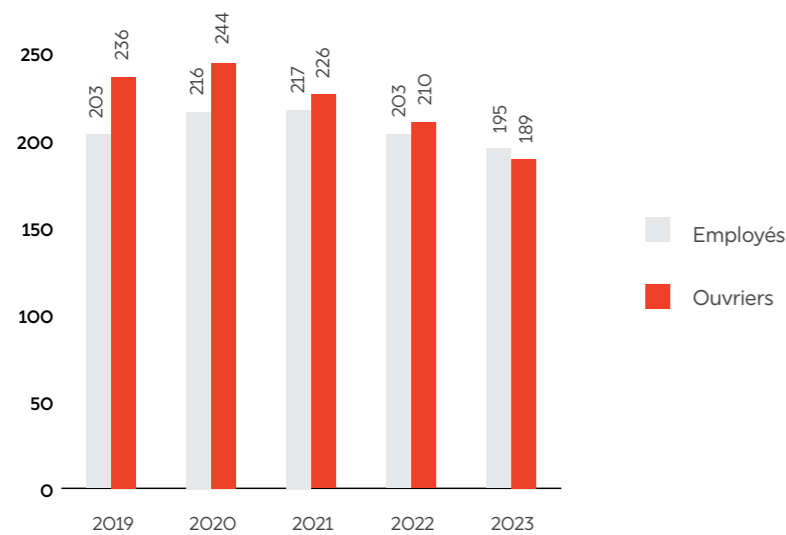
Au cours de l'exercice écoulé, des investissements pour un montant global de 1,2 million d'euros ont été réalisés. Il s'agissait plus particulièrement de:

- logiciels pour 0,7 million d'euros;
- matériel de chantier pour 0,3 million d'euros;
- mobilier, matériel informatique et matériel roulant pour 0,2 million d'euros.

Le total des **immobilisations financières** est en légère diminution en 2023. La variation provient principalement de la réduction de valeur sur les participations dans la société BUREAU CAUCHY C SA, la valeur de celles-ci étant ramenées au montant des créances associées.

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

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS (ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN)



NAMUR - PROJET AXS
PARTENARIAT AVEC BPC
WALLONIE ET WUST

Les **créances** à un an au plus sont en augmentation. Cette évolution est due à l'augmentation du chiffre d'affaires.

En 2023, le niveau de **trésorerie** nette de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. s'améliore fortement par rapport à la fin de

l'année 2022. Cela est dû à la diminution des dépenses et donc de l'encours construction.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	72.124.779	15%	62.592.903
Capital	10.792.613	0%	10.792.613
Réserves	9.126.314	12%	8.128.544
Résultat reporté	52.205.852	20%	43.641.746
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	7.367.582	22%	6.039.742
Dettes	63.187.047	-11%	71.088.244
Dettes à plus d'un an	453.66	-42%	783.912
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	330.251	-20%	413.252
Dettes financières	4.000.000	-61%	10.315.256
Dettes commerciales	28.680.456	-14%	33.363.567
Dettes fiscales, salariales et sociales	7.827.840	13%	6.919.251
Acomptes	13.082.852	53%	8.548.949
Autres dettes	7.513.092	-20%	9.343.789
Comptes de régularisation	1.298.896	-7%	1.400.268
Total du passif	142.679.408	2%	139.690.889

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 2023 pour 4 millions d'euros, soit une diminution de 6 millions d'euros par rapport à la fin de l'année précédente. La société a également bénéficié d'avance de fonds de THOMAS & PIRON Holding pour 5 millions d'euros, ce qui représente également une diminution des dettes de 2 millions d'euros.

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

Le niveau des dettes commerciales a diminué en 2023 suite à la diminution des dépenses. Ce niveau de dettes, ramené au total des dépenses est, en réalité, assez stable. C'est le résultat

de la persévérance dans notre gestion proactive des factures fournisseurs et des échéances.

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 ».

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	173.631.249	-1%	176.172.322
Chiffre d'affaires	173.351.384	11%	156.119.041
Variation d'encours	-8.808.164	165%	13.616.521
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	9.088.029	41%	6.436.760
Coûts des ventes et prestations	-165.644.028	-3%	-169.966.339
Approvisionnements et marchandises	-109.232.818	0%	-109.622.151
Services et biens divers	-26.741.195	-6%	-28.558.860
Rémunérations et charges sociales	-25.637.455	-2%	-26.056.166
Amortissements et réductions de valeur	-3.495.153	9%	-3.220.855
Autres charges d'exploitation	537.407	-79%	-2.508.307
Résultat d'exploitation	7.987.221	29%	6.205.983
Produits financiers	4.589.940	1487%	289.203
Charges financières	-1.073.604	66%	-647.206
Résultat courant avant impôts	11.503.557	-4%	5.847.980
Produits exceptionnels	600.015	177%	216.811
Charges exceptionnelles	-160.230	7200%	-2.195
Résultat avant impôts	11.943.342	97%	6.062.596
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-2.381.466	23%	-1.929.587
Résultat de l'exercice	9.561.876	131%	4.133.009
Variation des réserves immunisées	-981.651	240%	-288.781
Bénéfice de l'exercice à affecter	8.580.225	123%	3.844.228

L'exercice 2023 présente un **chiffre d'affaires** de 173 millions d'euros dégageant un bénéfice avant impôt de 11,94 millions d'euros, soit 6,89% du chiffre d'affaires.

La diminution des **charges** est contraire à l'évolution à la hausse de l'activité et ne suit pas l'évolution à la hausse du chiffre d'affaires. Cette diminution volontaire des charges contribue à la diminution attendue de l'encours de construction et à l'amélioration des indicateurs de liquidité et solvabilité de la société.

La **valorisation de l'encours** net projets selon la méthode « à l'avancement » s'établit à 61,2 millions d'euros (en ce compris l'intégration des projets en Société Momentanée) au 31 décembre 2023. Cela correspond à une variation nette de -8,7 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 2023.

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 1,4 million d'euros, qui porte le **résultat brut de gestion du pôle avant impôts et dividendes reçus** à un **total consolidé de 9,5 millions d'euros** pour l'activité du pôle THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A..

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	2023	10.164.150	-2.081.193	79.314.701	266.330	60.969.207	-	-
	2022	3.708.575	-413.341	76.302.161	2.347.523	58.885.029	-	-
IMMOBILIÈRE DU BAULOY	2023	-	-3.590	468.984	435.611	-	-	-
	2022	-	-15.393	476.045	439.202	-	-	-
LESSE HOSPITALITY	2023	24.154	9.559	255.253	252.138	790	-	-
	2022	993	-528	243.452	242.579	10.397	-	-
MEUSE OFFICE 5	2023	-	-1.880	27.995	24.188	14.183	-	-
	2022	48.159	12.097	31.083	26.067	14.183	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 1	2023	15.217	-1.930	265.833	265.210	1.241	-	-
	2022	625	-1.142	268.432	267.540	13.347	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 2	2023	31.89	7.122	267.721	259.729	37.360	-	-
	2022	59.499	14.628	274.855	252.607	57.349	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 4	2023	-	-1.958	36.277	36.093	-	-	-
	2022	-	-1.420	41.868	38.051	-	-	-
B32 Renaissance	2023	702.54	251.765	952.624	942.506	206.495	-	-
	2022	1.238.322	449.186	1.296.418	1.190.740	555.823	-	-
EUROVILLAGE	2023	-	-548.038	13.456.714	-527.637	13.153.323	302.500	-
	2022	-	-41.099	13.493.323	20.401	13.153.323	302.500	-
RESILIS INVEST	2023	-	-1.394	553.071	37.894	478.115	-	-
	2022	-	-1.194	40.227	39.288	-	-	-

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 S.A..

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 2023 a connu une augmentation des acquisitions de terrains pour un montant total de 3 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 S.A..

IMMOBILIÈRE DU BAULOY

IMMOBILIÈRE 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 2023.

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.R.L., MEUSE OFFICE 5 S.R.L., SAMBRE RÉSIDENCE 1 S.R.L., SAMBRE RÉSIDENCE 2 S.R.L., SAMBRE RÉSIDENCE 3 S.R.L. et SAMBRE RÉSIDENCE 4 S.R.L.

Ce projet de reconversion du site existant en développement mixte comprend 3 immeubles de bureaux, 5 immeubles à appartements et 12 maisons unifamiliales.

Au 31 décembre 2021, il n'y avait plus de stock dans les sociétés SAMBRE RÉSIDENCE 3 S.R.L. et SAMBRE RÉSIDENCE 4 S.R.L. .

En 2023, SAMBRE RÉSIDENCE 3 S.R.L. a changé de dénomination sociale et est devenue RESILIS INVEST S.R.L. . Et il n'y a pas eu d'activité dans SAMBRE RÉSIDENCE 4 S.R.L. .

B32 RENAISSANCE

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

Cette société est propriétaire d'un terrain bâti situé avenue Jules Bordet à Evere. 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 démoli 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 2023, il restait à vendre 2 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 ESPACES PROMOTION S.A. ont créé la société EUROVILLAGE S.A. afin d'acquérir un terrain en vue du développement du projet Arlon Schoppach III. Ce projet comprend la construction et la promotion d'un ensemble immobilier de 385 logements sur le site Hallebardier, à Arlon.

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 à partir de septembre 2025 pour se terminer a priori en 2034.

Le début des ventes des parcelles est prévu à partir de mars 2026.

RESILIS INVEST

En octobre 2023, la société SAMBRE RÉSIDENCE 3 S.R.L. a modifié, par acte notarié, sa dénomination sociale en RESILIS INVEST S.R.L.. Ce changement de nom a pour but de loger le foncier afférent aux projets immobiliers de la société sœur RESILIS S.A.

Un premier terrain situé à Seilles a été acheté en 2023.

FONCIÈRES EN PARTENARIAT

CHIFFRES CLÉS

		CHIFFRE D'AFFAIRES (EUROS)	RÉSULTAT NET (EUROS)	TOTAL DE BILAN (EUROS)	PROPRES PROPRES (EUROS)	STOCKS DE TERRAINS (EUROS)
UNIVERSALIS PARK 3 AB	2023	-	144.816	4.339.580	4.121.422	225.190
	2022	-	34.660	4.177.437	3.976.606	225.190
UNIVERSALIS PARK 3 C	2023	-	23.030	1.037.995	860.388	165.505
	2022	-	3.060	1.010.162	837.932	165.505
FONCIÈRE DE BAVIÈRE	2023	422.265	117.142	8.265.571	3.066.042	4.321.147
	2022	1.079.571	269.738	8.506.568	2.948.901	4.514.590
FONCIÈRE DE BAVIÈRE A	2023	-	-35.841	1.614.722	241.273	1.167.295
	2022	-	-6.104	1.645.012	277.114	1.164.900
FONCIÈRE DE BAVIÈRE C	2023	-	-143.561	4.032.389	16.370	3.420.081
	2022	-	-37.943	4.163.022	159.931	3.412.585
FONCIÈRE DES CHAMPS	2023	-	-5.269	6.831.809	400.605	6.830.602
	2022	-	-94.126	6.533.778	405.874	6.533.544

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.

La 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 S.A..

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 2023, 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 2023 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.

LE QUARTIER NOVIA PARTICIPE AU RENOUVEAU DU CENTRE-VILLE DE NAMUR. LE PROJET PREMIER LANCIERS, LOGÉ DANS COEUR DE VILLE S.A. COMPREND 143 UNITÉS EN COURS DE COMMERCIALISATION.



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	2023	27.661.715	2.522.544	43.753.254	7.437.032	-	23.122.463
	2022	10.732.214	702.360	32.696.998	4.914.488	-	17.929.205
RESILIS	2023	-	-5272	763.683	53.743	-	647.605
	2022	-	-2.485	253.362	59.015	-	208.248

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 143 unités a été en juillet 2020 et la construction a démarré en septembre 2020. La mise en vente a commencé début 2022. Au 31 décembre 2023, 59 unités ont été vendues ;

- 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 les projets Namur Site des casernes/Premier Lanciers et Solidaris pour lesquels l'avancement du chiffre d'affaires, est inférieur à celui de la construction en 2023.

RESILIS

RESILIS S.A. a été créée en 2022. Son activité consiste en la réalisation d'opérations immobilières au 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	2023	1.522.582	498.738	10.218.374	-1.959.826	2.376.655	-
	2022	1.362.157	161.048	7.221.391	-2.473.837	-	-
UNIPARK	2023	-	361.555	10.252.970	8.578.278	-	1.008.954
	2022	-	54.777	10.308.291	8.212.804	-	1.008.954
BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT	2023	10.723.744	95.877	25.411.785	1.607.404	-	24.160.672
	2022	13.263.350	332.992	23.813.204	1.511.527	-	21.493.365
LES JARDINS DE COURBEVOIE	2023	35.886.242	3.917.893	21.156.671	8.087.256	-	9.842.776
	2022	31.443.927	4.409.087	28.816.921	4.169.363	-	20.246.210
LA CROISÉE DES CHAMPS	2023	-	-40.267	2.187.415	47.162	1.940.633	-
	2022	-	-7.455	1.253.036	87.429	1.150.221	-
DÉVELOPPEMENTS ET PROMOTIONS IMMOBILIERS	2023	1.993.450	325.712	2.575.316	2.288.169	38.273	2.304.089
	2022	6.748.389	997.607	6.818.492	2.982.456	38.273	3.743.507
FONCIÈRE DE LA NIELLE SUD	2023	-	59.307	19.973.767	19.893.624	11.312.500	173.577
	2022	-	77.206	19.899.201	19.834.317	11.125.000	173.577
PLATEAU D'ERPENT	2023	21.113	-30.074	2.716.931	1.549.474	-	-
	2022	10.325.232	1.401.219	10.889.886	4.579.548	-	-
GASTRONOMIA VISION	2023	430.895	-21.125	19.246.114	5.685.984	551.806	5.007.978
	2022	-	-24.692	4.993.033	1.721.577	565.381	935.116.95

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 2023 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.

La société a également décidé de réaliser la promotion immobilière du projet Parc d'Enhaive situé à Jambes, pour lequel la société THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. a déjà obtenu un permis unique en février 2023. Ce projet comprend 359 logements, 2 commerces et une école. La commercialisation a débuté à la fin du premier trimestre 2024 pour un début de chantier prévu au second trimestre 2024.

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



PROJET ESPRIT COURBEVOIE
À LOUVAIN-LA-NEUVE, EN PARTENARIAT AVEC BESIX R.E.D.

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 2023 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 ont été achevés 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 s'est poursuivie en 2023 et la construction s'est terminée en 2023. Au 31 décembre 2023, il ne restait plus que 5 unités à vendre sur le bloc 708.

Le permis du lot 705b (24 unités) a été introduit en décembre 2020 et délivré en janvier 2022. Le chantier du 705b s'est déroulé en 2022. 16 unités ont déjà été vendues.

Le permis du lot 707 (immeuble de bureaux) a été introduit en décembre 2020 et délivré en janvier 2022. La vente de l'immeuble a été signée en décembre 2021 et il a été réceptionné en 2023.

La valeur du stock de construction est en diminution en 2023, les ventes réalisées portant principalement sur des immeubles dont les travaux sont terminés.

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 Crehan), le Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) a été approuvé et publié au Moniteur Belge en décembre 2020;

- la première phase et l'ensemble des voiries et abords sont conçus en synergie avec le Bureau Économique 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 a débuté en septembre 2023 et le chantier du premier immeuble commencera en 2024. Au 31 décembre 2023, 6 unités de la phase 1A étaient vendues.

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 2023. Au 31 décembre 2023, il restait 8 unités à vendre.

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 EIFFAGE DEVELOPMENT.

PLATEAU D'ERPENT

Comme déjà précisé dans le chapitre concernant le pôle THOMAS & PIRON HOME S.A., 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. 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 comportant 56 appartements se sont achevés en 2020.

La commercialisation des 3 phases s'est terminée 2022.

Il faut se référer au chapitre concernant THOMAS & PIRON HOME S.A. 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 S.A.. Il porte sur la conception, la réalisation, le financement et la gestion du projet Gastronomica 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 Gastronomica ont commencé en 2022 et étaient quasiment terminés fin 2023.



LE PROJET MIXTE GASTRONOMIA VISION, À SERAING, EN PARTENARIAT AVEC DYLS CONSTRUCT ET GEHLEN IMMO.

AUTRES FILIALES

CHIFFRES CLÉS

		CHIFFRE D'AFFAIRES (EUROS)	RÉSULTAT NET (EUROS)	TOTAL DE BILAN (EUROS)	FONDS PROPRES (EUROS)
GOENBP	2023	526.58	-132.090	4.737.725	520.451
	2022	489.594	-153.495	5.056.209	652.481
SOMIBA	2023	438.736	114.416	1.734.057	817.559
	2022	400.925	265.130	1.955.158	1.203.143
MEUSE OFFICE 4	2023	465.001	-991.002	12.143.337	-2.248.962
	2022	384.896	-931.218	12.592.970	-1.257.959
ASTY MOULIN PROPERTIES	2023	-	-4.747	2.044.345	6.453
	2022	-	-1.300	12.500	11.200

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 Ecoffice, s'inscrivait 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 2023, 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 et a déjà augmenté les surfaces louées auprès des locataires existants.

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

COEUR 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. La construction s'est achevée en 2021 et deux sociétés locataires ont investi les lieux. Au 31 décembre 2023, 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 et de 46 emplacements de parking. Le terrain est situé sur le site d'Asty Moulin à Namur (Saint Servais) appartenant à la société FONCIÈRE INVEST S.A.

La parcelle, assiette de ce projet immobilier résidentiel, a été acquise par ASTY MOULIN PROPERTIES S.A. en 2023.

L'exécution des travaux (démolition des entrepôts existants et construction du nouveau projet) a débuté en septembre 2023 et devrait se terminer en avril 2025.

THOMAS & PIRON RÉNOVATION S.A.
 PREND EN CHARGE LA RÉNOVATION,
 L'EXTENSION ET LA TRANSFORMATION CLÉ
 SUR PORTE DE TOUS BÂTIMENTS:
 HABITATIONS INDIVIDUELLES,
 IMMEUBLES INDUSTRIELS,
 COMMERCIAUX ET DE SERVICES.



THOMAS & PIRON
 RENOVATION

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.

En 2023, l'activité du Pôle a été marquée par :

- 97 rénovations clé sur porte, dont la poursuite de la restauration des composants classés de 50 maisons de la cité-jardin Floréal à Watermael-Boitsfort ;
- l'inauguration du Village Sainte-Anne, en décembre, un projet ambitieux de rénovation de l'ancienne clinique Saint-Anne en bâtiment collectif à vocation sociale, comprenant notamment 52 logements sociaux ;
- le transfert du siège social en octobre et le déménagement des équipes sur le site de Wierde ;
- la décision de scinder THOMAS & PIRON RÉNOVATION S.A.

LA RÉNOVATION COUVRE AUSSI LES REHAUSES, EXTENSIONS, AMÉNAGEMENTS ET RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES, AINSI QUE LES RECONVERSIONS ET RÉNOVATIONS DU PATRIMOINE..

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :

52,2 millions d'euros

Résultat opérationnel* :

-1,2 million d'euros

Résultat brut* :

-1,6 million d'euros

161 collaborateurs

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



selon ses deux départements pour mieux répondre aux attentes des clients B2C et B2B :

- EKLOZIO, une nouvelle marque créée début 2024, se consacrera aux rénovations pour les particuliers : cela inclut la rénovation de maisons unifamiliales, les extensions et les rehausses de maisons, les rénovations énergétiques, ainsi

que la rénovation de petites surfaces commerciales.

- THOMAS & PIRON RÉNOVATION S.A. prendra quant à elle en charge la rénovation des immeubles et des grands projets. L'entité se rapprochera de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. pour favoriser davantage de synergies.

B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	3.969.269	-1%	4.039.572
Immobilisations incorporelles	1.226.113	3%	1.190.806
Immobilisations corporelles	2.723.556	-3	2.820.706
Immobilisations financières	19.600	-30%	28.060
Actifs circulants	19.223.561	-13%	22.254.241
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	7.342.291	-18%	8.992.250
Créances à un an au plus	9.898.338	-23%	12.823.946
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	1.844.875	815%	201.500
Comptes de régularisation	138.057	-41%	236.545
Total de l'actif	23.192.830	-12%	26.293.813

Les principales acquisitions de l'exercice concernent des licences informatiques, des frais de développement informatiques, des machines et de l'outillage, du matériel informatique, des camionnettes.

Les stocks et encours se répartissent de la manière suivante:

STOCKS ET ENCOURS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Approvisionnement - consommables	-	-100%	11.717
Immeubles destinés à la vente	5.271.246	-30%	7.617.610
Commandes en cours d'exécution	2.071.044	51%	1.362.921

Les créances commerciales s'élèvent à 9,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 et sont principalement constituées de créances clients (5,6 millions d'euros) et de factures à établir relatives aux marchés publics et privés du secteur Bâtiment (3,7 millions d'euros).

Les comptes de régularisation de l'actif s'élèvent à 0,1 million d'euros et se composent principalement de charges à reporter.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	-73.978	-104%	1.606.535
Capital	2.865.000	0%	2.865.000
Réserves	1.054.242	0%	1.054.242
Résultat reporté	-3.993.220	72%	-2.312.707
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	700.475	428%	132.657
Provision pour autres risques et charges	700.475	428%	132.657
Dettes	22.566.333	-8	24.554.621
Dettes à plus d'un an	2.271.387	-9%	2.501.769
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	230.383	1%	227.136
Dettes financières	8.000.000	10%	7.220.657
Dettes commerciales	8.200.658	-25%	10.929.535
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.726.977	-7%	1.862.087
Acomptes	513.948	328%	120.000
Autres dettes	762.800	1%	749.919
Comptes de régularisation	860.180	-8%	943.518
Total du passif	23.192.830	-11%	26.293.813

La variation des capitaux propres provient uniquement du résultat de l'exercice 2023.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 0,7 million d'euros et concernent des provisions pour litiges et services après-vente.

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 0,6 million d'euros, des dettes de locations-financement pour 0,3 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 8 millions d'euros et correspondent à une avance bancaire à court terme.

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 8,2 millions d'euros et sont constituées en grande partie des dettes fournisseurs pour 6,5 millions d'euros, de factures à recevoir pour 1,2 million d'euros et de notes de crédit à établir pour 0,2 million d'euros.

Les dettes fiscales, salariales et sociales s'élèvent à 1,7 million d'euros et se composent d'impôts pour 0,4 million d'euros et de rémunérations et charges sociales pour 1,3 million d'euros.

Les autres dettes s'élèvent à 0,8 million d'euros et se composent en grande partie 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.

LE PROJET VILLAGE SAINTE-ANNE CONSISTE À RÉNOVER UNE ANCIENNE CLINIQUE EN BÂTIMENT COLLECTIF À VOCATION SOCIALE, COMPRENANT NOTAMMENT 52 LOGEMENTS SOCIAUX.



RÉNOVATION GLOBALE D'UNE MAISON UNIFAMILIALE.

COMPTE DE RÉSULTATS

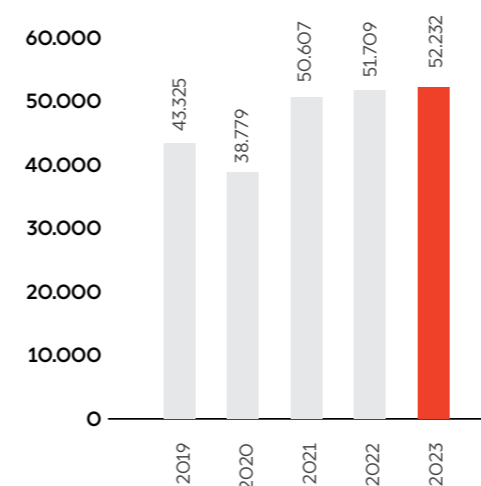
VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2023	VARIATION	2022
Ventes et prestations	51.733.672	-3%	53.750.717
Chiffre d'affaires	52.232.972	1%	51.708.527
Variation d'encours	-1.493.925	-207	1.388.726
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	994.625	52%	653.464
Coûts des ventes et prestations	-52.910.427	-1%	53.540.704
Approvisionnements et marchandises	-36.153.419	-4%	-37.765.747
Services et biens divers	-5.975.799	6%	-5.634.497
Rémunérations et charges sociales	-9.393.356	-1%	-9.450.255
Amortissements et réductions de valeur	-738.627	19%	-618.299
Provision pour risques et charges	-567.818	-	-
Autres charges d'exploitation	-81.408	13%	-71.906
Résultat d'exploitation	-1.176.755	-660%	210.013
Produits financiers	40.772	4933%	810
Charges financières	-453.538	113%	-212.568
Résultat courant avant impôts	-1.589.421	90990%	-212.568
Produits exceptionnels	10.144	-99%	1.760.452
Charges exceptionnelles	-44	-	-153.592
Résultat avant impôts	-1.579.421	-198%	1.605.115
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-101.092	-36%	-160.005
Résultat de l'exercice	-1.680.513	-216%	1.445.110
Variation des réserves immunisées	-	-	-534.000
Résultat de l'exercice à affecter	-1.680.513	-184%	1.979.110

Le chiffre d'affaires s'élève à 52,2 millions d'euros en 2023, soit une augmentation d'un peu plus de 1% par rapport à l'exercice 2022.

Le résultat avant impôts de l'exercice 2023 affiche une perte 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)



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.

RÉSIDENCE BOIS DE MERODE,
À LOVERVAL, LIVRÉE EN MARS 2023.



PRÉSENTE SUR LE MARCHÉ
DE LA CONSTRUCTION
DEPUIS 1981, L'ENTREPRISE SOTRABA S.A.
FAIT PARTIE DU GROUPE
THOMAS & PIRON DEPUIS 2012.

THOMAS & PIRON
SOTRABA

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
25,2 millions d'euros

Résultat opérationnel* :
1,2 million d'euros

Résultat brut* :
0,5 million d'euros

51 collaborateurs

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

1. SOTRABA

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.

En 2023, l'activité du Pôle a été marquée par :

- la prise de fonction de Vincent Detournay, en avril 2023, en tant qu'administrateur-délégué ;
- la mise en place d'une nouvelle stratégie visant à tendre vers une activité consacrée pour moitié à la promotion immobilière et pour moitié à la construction pour compte de tiers, alors que ces dernières années SOTRABA S.A. s'était orientée presque exclusivement sur la promotion ;
- SOTRABA S.A. a poursuivi le développement de ses projets immobiliers et a accru son solide portefeuille de biens à construire et à commercialiser dans les années à venir. Notons parmi ceux-ci :
 - le démarrage du projet Alba à Bray dans la région de Binche (32 appartements de standing et 18 maisons clé sur porte) et du projet Dahlias Houses, à Enghien (8 spacieuses maisons neuves) ;
 - la construction de 6 maisons à Ressaix (Binche) ;
 - la réception d'une quinzaine de chantiers ;
- l'ouverture d'un nouveau showroom et la mise en ligne d'un nouveau site web.



DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	1.104.154	7.75%	1.024.693
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	864.938	12%	768.088
Immobilisations financières	239.216	-6%	256.605
Actifs circulants	21.896.290	9%	19.988.322
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	19.245.348	24%	15.511.688
Créances à un an au plus	2.343.453	-40%	3.921.569
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	288.346	-41%	488.802
Comptes de régularisation	19.143	-71%	66.263
Total de l'actif	23.000.444	9%	21.013.015

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, matériel roulant utilitaire et de mobilier de bureau

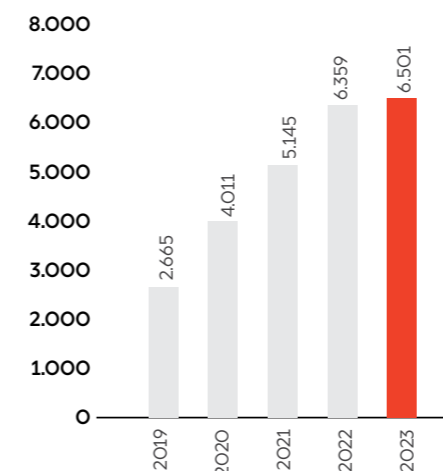
(0,1 million d'euros), et de matériel informatique (0,2 million d'euros). L'augmentation des investissements informatiques est due notamment au développement de logiciels et de la finalisation du site internet.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	6.501.117	2%	6.359.030
Capital	98.874	0%	98.874
Réserves	447.519	0%	447.519
Résultat reporté	5.954.724	2%	5.812.637
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	114.530	-41%	195.412
Dettes	16.384.797	13	14.458.573
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	9.460.287	23%	7.667.231
Dettes commerciales	3.158.631	-9%	3.460.422
Dettes fiscales, salariales et sociales	486.674	-49%	951.820
Acomptes	.830.705	-23%	1.076.208
Autres dettes	2.355.719	94%	1.213.997
Comptes de régularisation	92.781	4%	88.895
Total du passif	23.000.444	9%	21.013.015

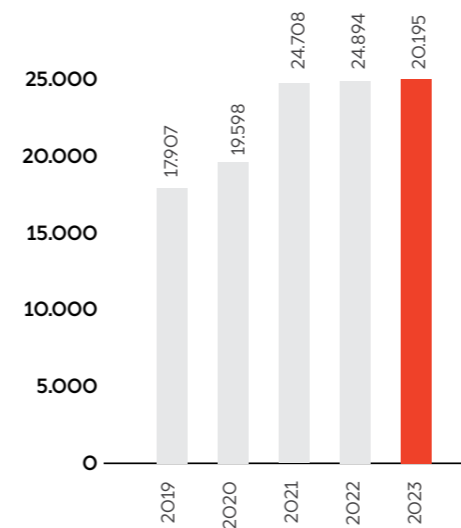
Les **fonds propres** ont évolué comme suit les dernières années:

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 intensifiés 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.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION (EN MILLIERS D'EUROS)

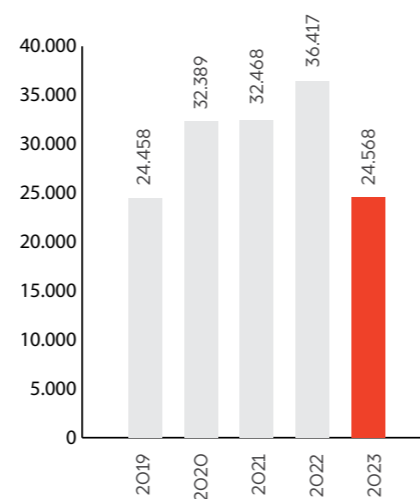


La **production** de la société, représentée par le volume des achats, la sous-traitance et les salaires directs, a subi une diminution de 2022 à 2023 :

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2023	VARIATION	2022
Ventes et prestations	28.870.149	-19%	35.868.405
Chiffre d'affaires	24.568.512	-32%	36.416.937
Variation d'encours	3.747.907	-448%	-1.077.020
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	553.730	8%	528.488
Coûts des ventes et prestations	-28.011.455	-13%	-32.413.799
Approvisionnements et marchandises	-4.349.148	-11%	-4.882.213
Services et biens divers	-20.175.863	-16%	-24.095.469
Rémunérations et charges sociales	-3.277.677	8%	-3.100.604
Amortissements et réductions de valeur	-74.270	-66%	-216.937
Autres charges d'exploitation	-134.497	13%	-118.577
Résultat d'exploitation	858.694	-75%	3.454.606
Produits financiers	5.757	-56%	13.211
Charges financières	-481.479	176%	-174.544
Résultat courant avant impôts	382.972	-88%	3.293.273
Produits exceptionnels	12.565	25%	10.034
Charges exceptionnelles	-132	-	0
Résultat avant impôts	395.405	-88%	3.303.307
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-111.231	-87%	-875.313
Résultat de l'exercice	284.174	-88%	2.427.994
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	284.174	-88%	2.427.994

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



L'année 2023 a été marquée par une forte diminution des ventes de biens neufs, dans un contexte de crise immobilière. Cette diminution impacte tant le chiffre d'affaires que le résultat de SOTRABA S.A..

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



LOTISSEMENT MAISON DAHLIAS
À ENGHEN.

2. IMMO ARQUENNES

IMMO ARQUENNES S.A., fondée en 2017, est une société immobilière chargée d'acquérir les terrains sur lesquels SOTRABA S.A. développe des projets immobiliers.

En 2023, IMMO ARQUENNES S.A. a investi dans de nouveaux terrains. Étant donné la baisse des ventes, cela a conduit à quasiment doubler les stocks.

Les dettes financières ont subi de plein fouet l'augmentation des taux d'intérêt.

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	2023	681.170	51.688	6.041.516	640.795	5.972.518	-
	2022	1.248.700	193.466	5.163.802	614.951	4.920.261	-

B3, CENTRE DE RESSOURCES ET DE CRÉATIVITÉ
DE LA PROVINCE DE LIÈGE.

**GALÈRE S.R.L. EST, DEPUIS PLUS DE 75 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.**



GALÈRE

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

GALÈRE S.R.L.

Chiffre d'affaires* :
207,5 millions d'euros

Résultat opérationnel* :
7,4 millions d'euros

Résultat brut* :
8,7 millions d'euros

595 collaborateurs**

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

** Équivalent temps plein

GALÈRE LUX S.A.

Chiffre d'affaires* :
51,0 millions d'euros

Résultat opérationnel* :
1,9 million d'euros

Résultat brut* :
1,6 million d'euros

135 collaborateurs**

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

** Équivalent temps plein

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 S.R.L. 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, grâce à leurs équipes hautement qualifiées et à l'ensemble de leurs ressources internes. Un bureau d'études, des services de techniques, méthodes et planning offrent la garantie que les délais imposés seront respectés tout au long de l'exécution des projets.

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 et niveau 3 sur l'échelle de Performance CO2.

Au Luxembourg, GALÈRE LUX S.A. est certifiée ISO9001, ISO14001, ISO45001, ESR et porte le label Made In Luxembourg.



**CHANTIER DE
RECONSTRUCTION DES
ARCHES DU PONT DES TROUS,
À TOURNAI.**

Chaque construction naît de la maîtrise, de la compétence, du dynamisme et de la motivation de collègues qui travaillent chaque jour avec la volonté de satisfaire leurs clients. Toujours soucieuses d'évoluer, GALÈRE S.R.L. et GALÈRE LUX S.A. veulent être des acteurs d'importance dans les dossiers d'économie circulaire et s'inscrivent pleinement dans la révolution de la construction numérique.

2023 a été une très bonne année pour GALÈRE S.R.L., marquée par un haut niveau d'activité en Wallonie, à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg.

Portées par 178 chantiers, GALÈRE S.R.L. et GALÈRE LUX S.A. ont confirmé la pluridisciplinarité de leurs projets et leur statut d'entreprise leader pour la réalisation de tous les chantiers de bâtiment et de génie civil.

Parmi ceux-ci, citons :

en Belgique:

- l'aménagement des quais de Sambre et la redynamisation urbaine des espaces publics à Charleroi ;

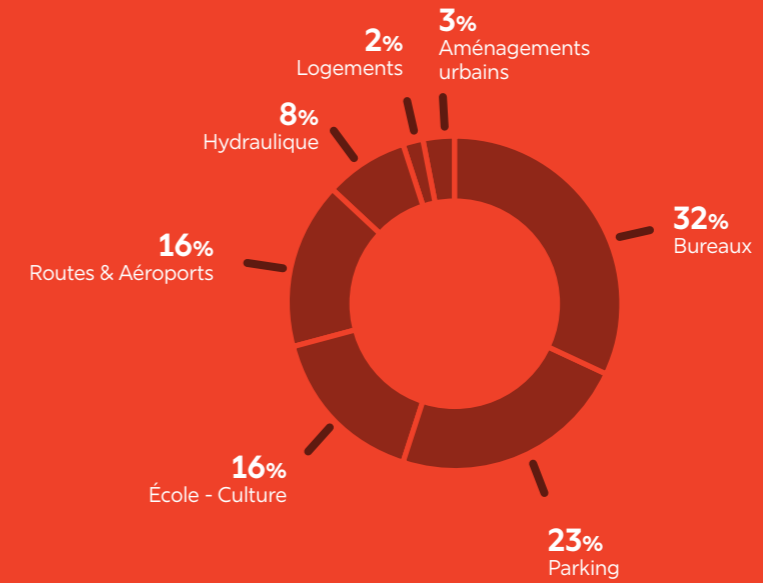
- les halls Jost à Hermalle-sous-Argenteau ;
- le gros-œuvre fermé du Site Unique du CHwapi à Tournai ;
- le projet immobilier CityGate I – Marchandises à Anderlecht ;
- la construction de l'Espace Trianon à Liège ;
- le projet d'Engie aux Awirs ;
- le RER entre Lillois Sud et Nivelles Nord ;
- la réalisation du parking Soulier à Namur ;
- le projet immobilier Cimenterie Delwart à Tournai ;
- la Ligne 17 – lot 1 du Grand Paris Express.

au Grand-Duché de Luxembourg:

- le lycée technique pour professions de santé et hall des sports Logopédie à Strassen ;
- le nouveau bâtiment des Archives nationales à Esch-Belval ;
- le gros-œuvre du Bâtiment Tour (Phase 2) du projet Jean Monnet 2 à Luxembourg – Kirchberg ;
- la construction d'un bâtiment P&R à Troisvierges.

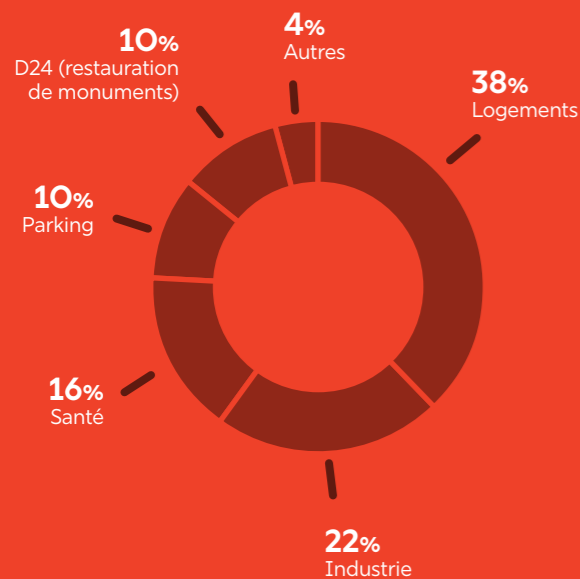
GALÈRE S.R.L. continue de créer des synergies avec THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. dans l'étude et le suivi de projets communs.

CHIFFRE D'AFFAIRES LUXEMBOURG PAR TYPE DE CHANTIER

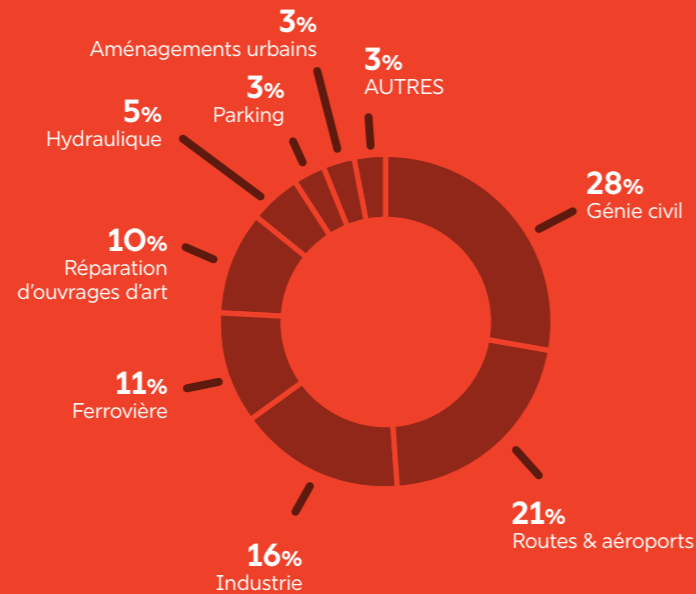


RÉPARTITION DES ACTIVITÉS

CHIFFRE D'AFFAIRES BÂTIMENT PAR TYPE DE CHANTIER



CHIFFRE D'AFFAIRES GÉNIE CIVIL PAR TYPE DE CHANTIER

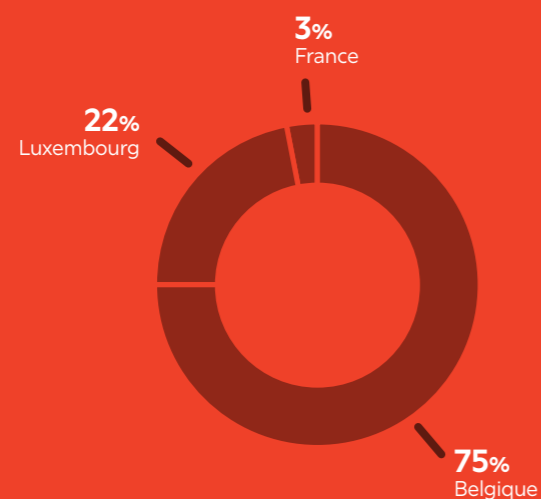


PLACE VAUBAN, À CHARLEROI : REVITALISATION DE L'ESPACE URBAIN DE LA VILLE HAUTE, DANS LE CADRE DU PROJET CHARLEROI DISTRICT CRÉATIF.



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

DÉTAIL GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES



B. CHIFFRES CLÉS

GALÈRE S.R.L.

Bilan

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	24.182.683	9%	22.283.752
Immobilisations incorporelles	111.493	-31%	160.645
Immobilisations corporelles	5.881.370	63%	3.617.867
Immobilisations financières	18.189.820	-2%	18.505.240
Actifs circulants	135.205.568	27%	106.546.629
Créances à plus d'un an	0	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	3.398.054	59%	2.139.884
Créances à un an au plus	60.115.758	-6%	63.763.831
Placements de trésorerie	51.668.078	156.195%	33.058
Valeurs disponibles	18.321.321	-54%	39.642.121
Comptes de régularisation	1.702.357	76%	967.736
Total de l'actif	159.388.250	24%	128.830.381

Amélioration significative de la trésorerie de 30,3 millions d'euros (placements + valeurs disponibles) expliquée par le

résultat de l'exercice et une amélioration du besoin en fonds de roulement.

PASSIF

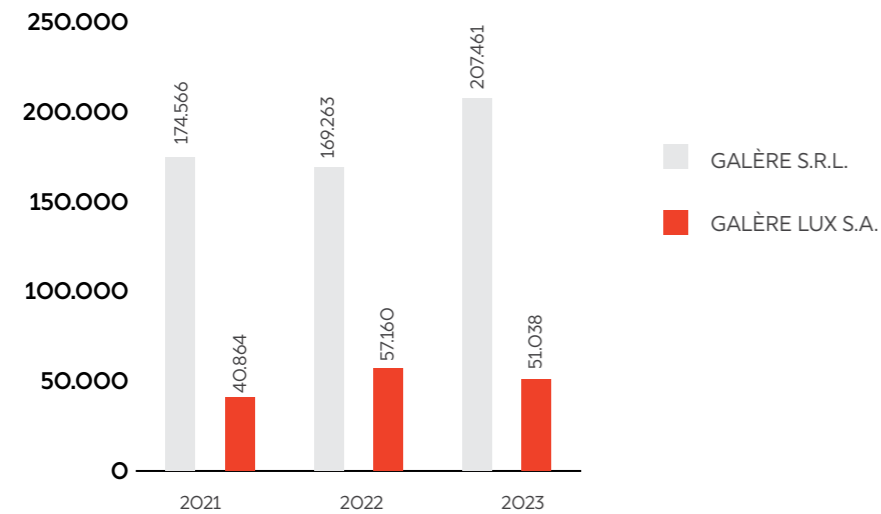
VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	32.540.095	11%	29.218.725
Apport indisponible	21.440.566	0%	21.440.566
Réserves	139.002	0%	139.002
Résultat reporté	10.960.528	43%	7.639.157
Provisions et impôts différés	21.855	-91%	256.843
Dettes	126.458.083	27%	99.354.813
Dettes à plus d'un an	0	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	3.750	0%	3.750
Dettes financières	0	-	-
Dettes commerciales	76.376.908	15%	66.700.118
Acomptes reçus sur commandes	28.127.561	109%	13.440.332
Dettes fiscales, salariales et sociales	8.761.671	-18%	10.649.851
Autres dettes	13.188.192	70%	7.757.527
Comptes de régularisation	368.217	-54%	803.235
Total du passif	159.388.250	24%	128.830.381

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	206.386.091	13%	181.978.591
Chiffre d'affaires	207.461.211	23%	169.262.975
Variation des en-cours	-9.779.639	-2070%	496.338
Production immobilisée	80.456	58%	50.823
Autres produits d'exploitation	8.624.064	-29%	12.168.455
Coûts des ventes et prestations	199.016.918	12%	177.554.572
Approvisionnements et marchandises	129.717.624	20%	108.178.022
Services et biens divers	24.534.808	14%	21.577.788
Rémunérations et charges sociales	39.178.900	8%	36.137.269
Amortissements et réductions de valeur	4.824.648	-57%	11.180.846
Autres charges d'exploitation	760.938	58%	480.647
Résultat d'exploitation	7.369.173	26%	4.424.019
Produits financiers	1.392.991	-44%	2.475.076
Charges financières	87.679	-84%	554.536
Résultat avant impôts	8.674.486	37%	6.344.559
Impôts	2.031.745	21%	1.679.638
Résultat de l'exercice	6.642.742	42%	4.664.921

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

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



En forte augmentation, le chiffre d'affaires s'élève à 207,5 millions d'euros (+23% par rapport à l'exercice 2022). Cette croissance est présente dans ces deux activités : +16,7 millions d'euros en bâtiment et +21,5 millions d'euros en génie civil.

Le résultat d'exploitation atteint 7,4 millions d'euros, en hausse de 26% par rapport à 2022.

GALÈRE LUX S.A.

Bilan

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	213.365	-31%	307.184
Immobilisations incorporelles	0	-	-
Immobilisations corporelles	208.965	-31%	302.784
Immobilisations financières	4.400	0%	4.400
Actifs circulants	27.697.621	-5%	29.114.922
Créances à plus d'un an	0	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	413.602	-82%	2.248.035
Créances à un an au plus	24.975.387	2%	24.536.600
Placements de trésorerie	0	-	-
Valeurs disponibles	2.308.632	-1%	2.329.978
Comptes de régularisation	0	-100%	309
Total de l'actif	27.910.986	-5%	29.422.107

Le résultat avant impôt est de 8,7 millions d'euros. Il a été impacté par la reprise des réductions de valeur sur GALÈRE LUX S.A. (0,7 million d'euros) et par le résultat des placements financiers.

Au Luxembourg, on note également une amélioration du besoin en fonds de roulement (diminution des stocks et commandes en cours d'exécution). Cette amélioration ne

modifie pas la valeur de la trésorerie mais annule le compte courant avec la Belgique (diminution des dettes).

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	5.864.438	36%	4.315.854
Capital	5.111.540	0%	5.111.540
Prime d'émission	23.545	0%	139.002
Réserves	231.154	0%	231.154
Résultat reporté	498.199	-147%	-1.050.385
Provisions et impôts différés	0	-	-
Dettes	22.046.548	-12%	25.106.253
Dettes à plus d'un an	0	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	-	-
Dettes financières	0	-100%	9.491
Dettes commerciales	15.520.391	-22%	19.809.676
Acomptes reçus sur commandes	3.154.801	26%	2.495.946
Dettes fiscales, salariales et sociales	2.726.309	88%	1.447.274
Autres dettes	645.047	-52%	1.343.866
Comptes de régularisation	0	-	-
Total du passif	27.910.986	-5%	29.422.107

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	50.626.696	-12%	57.347.170
Chiffre d'affaires	51.038.297	-11%	57.160.308
Variation des en-cours	-605.158	-	-
Production immobilisée	0	-	-
Autres produits d'exploitation	193.557	4%	186.862
Coûts des ventes et prestations	48.767.721	-11%	55.000.581
Approvisionnements et marchandises	33.012.500	-12%	37.364.376
Services et biens divers	8.408.650	-14%	9.794.013
Rémunérations et charges sociales	7.829.554	2%	7.698.557
Amortissements et réductions de valeur	-673.716	-576%	141.424
Autres charges d'exploitation	190.733	8524%	2.212
Résultat d'exploitation	1.858.976	-21%	2.346.589
Produits financiers	20.266	569%	3.029
Charges financières	272.693	-8%	295.812
Résultat avant impôts	1.606.549	-22%	2.053.805
Impôts	57.965	171%	21.393
Résultat de l'exercice	1.548.584	-24%	2.032.412

Le chiffre d'affaires réalisé cette année est de 50,6 millions d'euros, en recul de 11% par rapport à l'exercice précédent (baisse essentiellement ressentie dans l'activité du bâtiment).

Le résultat d'exploitation est de 1,9 million d'euros (-21% par rapport à 2022).

Le résultat avant impôt est de 1,6 million d'euros.



ACTIVITÉS DE THOMAS & PIRON AU

RETOUR AU BOURC



Prism est un nouvel immeuble de bureaux situé dans le quartier de la Cloche d'Or, à Luxembourg-Ville. Certifié BREEM Excellent, il a été conçu par Assar Architects et construit par THOMAS & PIRON BAU S.A., en tant qu'entreprise générale, pour Eaglestone.

AU LUXEMBOURG,
ON RETROUVE PRINCIPALEMENT
LES PÔLES THOMAS & PIRON BAU
ET THOMAS & PIRON LUXEMBOURG.

THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. EST LA HOLDING FAÏTIÈRE 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.

THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* : **71,8 millions d'euros**

Résultat opérationnel* : **-4,7 millions d'euros**

357 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 2023, le montant du portefeuille de participations détenues directement par THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. se chiffrait à plus de 16,796 millions d'euros.

En 2023, l'activité du pôle a été marquée par :

- la cession de l'intégralité de sa participation dans la société IBE Sarl ;
- une augmentation de capital de près de 20 millions d'euros permettant de renforcer la structure financière de l'entreprise dans un marché immobilier luxembourgeois très difficile ;
- le financement de ses filiales pour un montant total de près de 98,68 millions d'euros à la clôture de l'exercice ;
- le versement de dividendes par ses filiales luxembourgeoises pour un montant total de 3,40 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 150,67 millions d'euros, ainsi qu'auprès des banques à concurrence de 7,85 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.



RÉSIDENCE « LES TERRASSES D'HOWAL

B. CHIFFRES CLÉS

		CHIFFRE D'AFFAIRES (EUROS)	RÉSULTAT NET (EUROS)	TOTAL DE BILAN (EUROS)	FONDS PROPRES (EUROS)	STOCKS DE TERRAINS (EUROS)	STOCKS D'EN COURS (EUROS)
THOMAS & PIRON GROUPE (LUXEMBOURG)	2023	2 783 973	- 8 066 762	318.405.140	119.841.070	-	-
	2022	3.119.413	525.463	297.859.929	107.980.435	-	-



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.

THOMAS & PIRON

BAU

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires :

68 millions d'euros

185 collaborateurs

(en moyenne de l'année)

95 unités d'appartements mises en chantier en 2023

23 unités d'appartement et maison livrées en promotion interne et externe

1 immeuble de bureaux de plus de 4.700 m² livré



A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

L'année 2023 a plus particulièrement été caractérisée par les chantiers et faits marquants suivants :

- **Projets en co-promotion**
 - la poursuite du chantier d'envergure Unicity, un projet mixte à vocation majoritairement de bureaux, avec le maintien d'une façade historique classée ;
 - la fin du chantier Les Jardins de Luxembourg, avec les derniers travaux de finition du penthouse d'exception du lot T5.
- **Pour le promoteur « interne » THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A.**
 - la mise en chantier de 7 bâtiments majoritairement résidentiels totalisant 62 unités, au centre de Mamer (canton de Capellen) ;
 - le démarrage du chantier Luxembourg Aubépines LOT 3 (17 unités résidentielles) et LOT 4 (16 unités résidentielles) ;
 - la poursuite des travaux des lots 19 et 21 sur le site des Aubépines, à Luxembourg.

**BUREAUX
À WINDHOF.**





**RÉSIDENCE SERVICES-
MAISON DE REPOS
ORPEA 2, À STRASSEN.**

■ **Pour des promoteurs tiers**

- la réception, pour le promoteur Eaglestone, du projet Prism, un immeuble de bureaux de 4.700 m² certifié BREAM Excellent, situé dans le quartier de la Cloche d'Or, à Luxembourg-Ville;
- la réception du gros œuvre de 12 maisons situées à Strassen pour le promoteur L'ECOINVEST ;
- la poursuite des chantiers de gros-œuvre de deux résidences situées sur le site Luxembourg Aubépinés pour le promoteur BREVACO.

■ **Pour des clients privés**

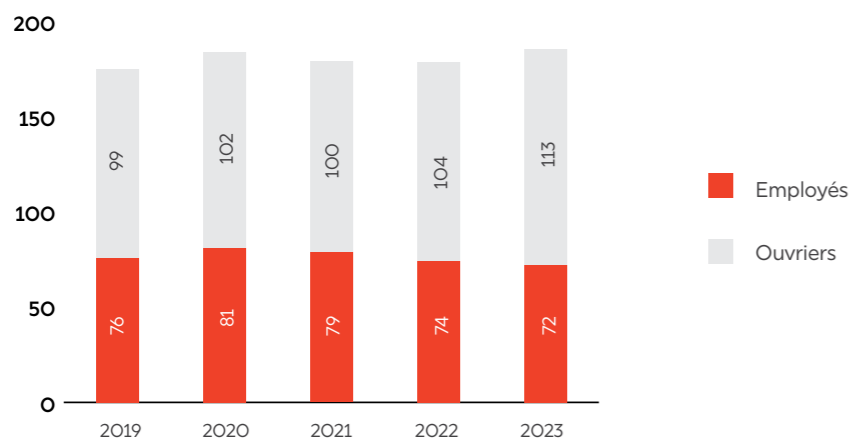
- la poursuite du chantier d'une maison de repos et de soins, à Strassen, pour ORPEA.

■ **Pour des clients publics**

- la poursuite des 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.

Les effectifs (employés et ouvriers) de THOMAS & PIRON BAU S.A. sont restés stables en 2023 par rapport à 2022. En 2023, la société a également fait appel à de la main-d'œuvre intérimaire et à des sous-traitants.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS MOYENS



B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	1.444.098	-29%	2.048.302
Immobilisations incorporelles	138.481	-6%	146.549
Immobilisations corporelles	1.304.617	-31%	1.900.753
Immobilisations financières	1.000	0%	1.000
Actifs circulants	29.057.237	- 4%	30.220. 412
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	7.072.044	30%	5.432.393
Créances à un an au plus	15.407.547	-27%	21.208. 441
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	4.116.085	52%	2.708.368
Comptes de régularisation	2.461.560	183%	871.210
Total de l'actif	30.501.335	-5%	32.268. 714

Les actifs circulants ont diminué de 4% par rapport à 2022, soit de 1,2 million d'euros.

Les valeurs disponibles ont augmenté et s'élèvent à environ 4,1 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.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	891.585	187%	311.001
Capital	6.400.000	1 500%	400.000
Réserves	742.600	-24%	975.075
Résultats reportés	-6.251.015	487%	- 1.064.074
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	7.737.093	45%	5.353.873
Dettes	21.872.657	-18%	26.603.840
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	-	-	-
Dettes commerciales	17.516.695	7%	16.298.172
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.664.773	-16%	1.981.217
Acomptes	2.691.189	-68%	8.324.452
Autres dettes	-	-	-
Comptes de régularisation	-	-	-
Total du passif	30.501.535	-5%	32.268.714

Les fonds propres ont augmenté de 0,5 million d'euros portant ces derniers à 0,8 million d'euros. À noter que la société a procédé, fin 2023, à une augmentation de capital à hauteur de 6 millions d'euros, portant le capital social à 6,4 millions d'euros.

Les provisions ont augmenté d'environ 2,3 millions d'euros par rapport à 2022. Cette variation s'explique comme suit :

- chantier Orpea 2 : une provision de 0,6 million d'euros a été établie, en raison de possibles indemnités de retard ;
- chantier Am Piesch : des dépenses supplémentaires de 0,3 million d'euros ont été consenties après un sinistre ; elles s'accompagnent d'une reprise de -0,6 million d'euros, conséquence du règlement des charges en 2023.
- chantier Am Piesch : une perte à terminaison de 0,2 million d'euros due à l'augmentation des prix des matériaux ;

- chantier Campus : une perte à terminaison de 0,5 million d'euros résultant de l'augmentation des prix et de difficultés rencontrées avec un prestataire externe ;
- chantier Orpéa, une perte à terminaison de 1,5 million d'euros a été observée ;
- de nouvelles provisions de « service après-vente » ont été comptabilisées pour un montant de 96.521 euros ce qui correspond aux 11 unités d'appartement livrées à la clôture de l'exercice 2023 ainsi qu'à 0,50% de l'activité des chantiers hors-promotion ;
- une extourne au titre des dépenses SAV de l'exercice a été passée pour un montant de 0,3 million d'euros.

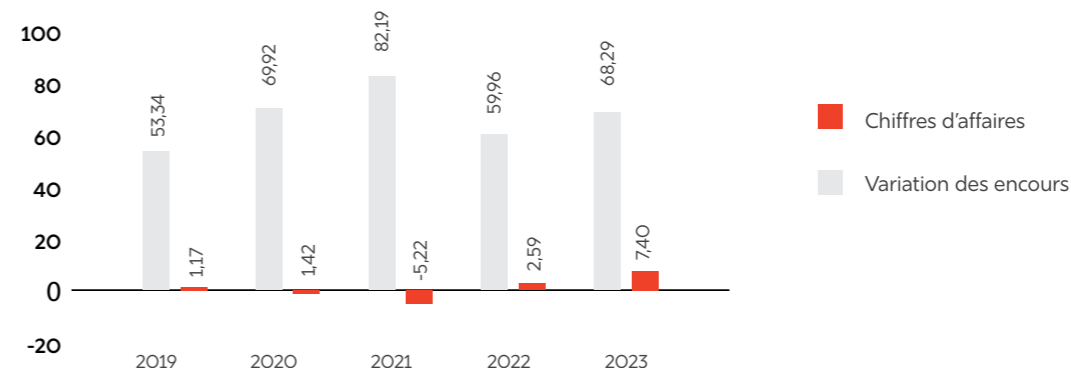
La société n'a pas contracté de dettes avec des établissements bancaires pour couvrir ses besoins de trésorerie.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	76.185.192	21%	62.694.568
Chiffre d'affaires	68.291.717	14%	59.959.325
Variation d'encours	7.409.021	186%	2.594.120
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	484.454	18%	411.123
Coûts des ventes et prestations	-81.637.679	20%	-67.856.342
Approvisionnements et marchandises	-60.399.637	25%	-48.330.856
Services et biens divers	-6.211.228	-11%	-6.977.886
Rémunérations et charges sociales	-11.228.489	11%	-10.149.394
Amortissements et réductions de valeur	-828.551	-10%	-919.547
Autres charges d'exploitation	-2.969.774	101%	-1.478.659
Résultat d'exploitation	-5.452.487	11%	-4.891.774
Produits financiers	82.310	86%	44.137
Charges financières	-1.902	-98%	-99.796
Résultat courant avant impôts	-5.372.079	9%	-4.947.433
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat avant impôts	-5.372.079	9%	-4.947.433
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat et autres impôts	-47.338	-867%	6.168
Résultat de l'exercice	-5.419.417	10%	-4.941.265
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-5.419.417	10%	-4.941.265

Le chiffre d'affaires est en augmentation de 14% par rapport à 2022. Tenant compte du carnet de commande ferme, l'activité prévisionnelle de 2024 devrait être relativement soutenue.

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 :

Quote-part de chiffre d'affaires entre les divers pôles d'activités (en millions d'euros)

- Co-promotion THOMAS & PIRON : **9,55**
- Promotion THOMAS & PIRON : **18,42**
- Hors promotion THOMAS & PIRON : **39,51**

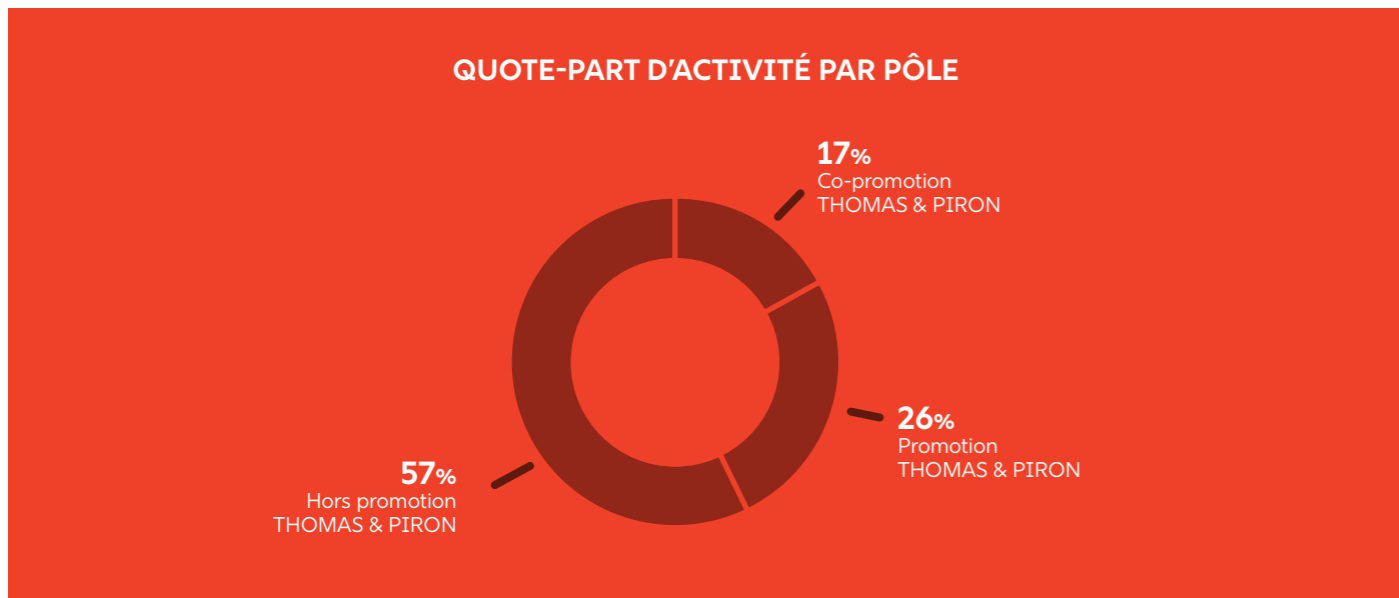
Quote-part des encours entre les divers pôles d'activités (en millions d'euros)

- Co-promotion THOMAS & PIRON : **2,96**
- Promotion THOMAS & PIRON : **1,22**
- Hors promotion THOMAS & PIRON : **3,22**

RÉSIDENCE BELLEVUE,
À KOPSTAL.



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



RÉSIDENCE BELLEVUE, À KOPSTAL.



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 57 %.

La société continue à diversifier son activité par des chantiers de clients externes au Groupe THOMAS & PIRON, afin d'élargir son périmètre d'action. Les activités hors promotion et co-promotion représentent aujourd'hui près des trois-quarts de son activité.

Le résultat d'exploitation a connu une baisse par rapport à 2022. Celui-ci intègre notamment le montant des provisions

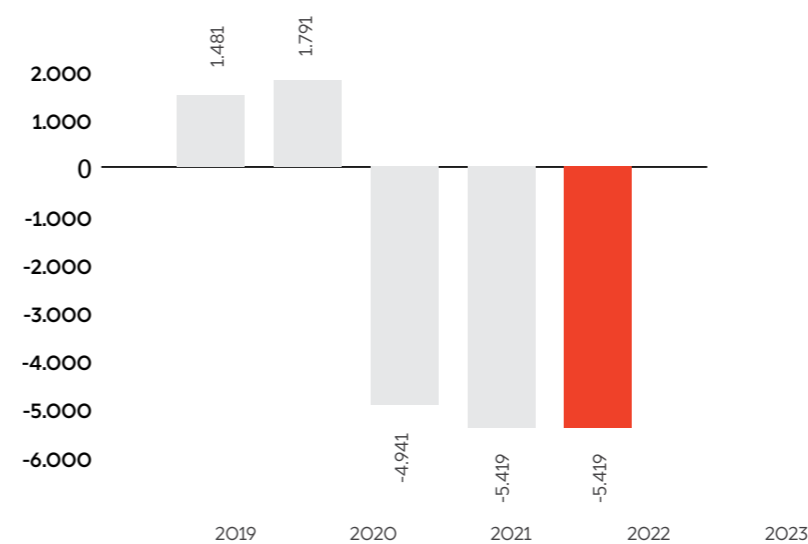
pour risques et charges d'un montant de 2,4 millions d'euros comprenant essentiellement les provisions et utilisations pour le service après-vente, ainsi que des provisions d'exploitation et perte à terminaison.

La part du personnel intérimaire dans le poste services et biens divers (31%) est restée stable, par rapport à l'exercice 2022. Elle représente environ 1,9 million d'euros.

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 2023 après impôts s'élève à -5,4 millions d'euros.

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



Au terme de l'exercice 2023 il n'a pas été prévu de distribution de dividende à son actionnaire unique THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A.

RÉSIDENCE KROUN, À MAMER

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 LE COMPTE DE THOMAS & PIRON HOME S.A.,
- PRINCIPAL CLIENT ET PARTENAIRE DU CONSTRUCTEUR THOMAS & PIRON BAU S.A.



THOMAS & PIRON
LUXEMBOURG

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires :
17 millions d'euros

1 projet réceptionné

11 collaborateurs

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

En 2023, l'activité a été marquée par :

- la poursuite de la construction des 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-Cents (Rue de Trèves, 84) – Résidence Wenzel ;
 - Luxembourg-Belair (Val St-Croix) lots 19 & 21– Résidences Terre de Nacre et Terre d'Ivoire ;
- le démarrage de trois nouveaux chantiers à :
 - Luxembourg-Belair (Val St-Croix) lots 3 & 4 - Résidences Mont Ruby et Mont Carmin ;
 - Mamer-Kinneksbond (Route d'Arlon) – Résidence Kroun (62 unités) ;
- la réception d'un chantier à :
 - Luxembourg (Val Saint-André) – Résidence Adriana.



RÉSIDENCES MONT CARMIN ET MONT RUBY, À LUXEMBOURG BELAIR.

B. CHIFFRES CLÉS

		CHIFFRE D'AFFAIRES (EUROS)	RÉSULTAT NET (EUROS)	TOTAL DE BILAN (EUROS)	FONDS PROPRES (EUROS)	STOCKS DE TERRAINS (EUROS)	STOCKS D'EN COURS (EUROS)
THOMAS & PIRON LUXEMBOURG	2023	16.904.126	585.658	51.473.764	25.892.259	-	24.261.851
	2022	15.061.533	-932.884	43.434.595	25.306.600	-	17.524.096



AUTRES SOCIÉTÉS DE
PROMOTION

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 2023, LES RÉSIDENCES S.A. a, entre autres, vendu un terrain situé à 399, Route de Thionville à L-5886 Hesperange.

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). Un projet multi-résidentiel de 47 unités de logement, 2 commerces et 7 unités de maison est en cours de développement. La pré-commercialisation devrait débiter à la foire du logement 2024.

En 2023, RP DEVELOPMENT a vendu un terrain situé à 63, Route de Trèves à L-1670 Senningerberg.

RICHBOURG INVEST

RICHBOURG INVEST S.A. a réalisé la promotion d'un ensemble immobilier d'environ 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, à côté du centre aquatique Les Thermes.

Toutes les unités d'appartements ont été réceptionnées courant 2020 et vendues.

PROJET UNICITY



Au 31 décembre 2023, il reste 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 d'environ 7.700 m² de surfaces brutes constructibles, en deux 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. La société continue à analyser des opportunités sur le marché pour éventuellement réaliser d'autres opérations immobilières.

PAMSA

PAMSA S.A. a été constituée en 2017 et a acheté, la même année, un terrain à Luxembourg-Hollerich, à proximité de la gare centrale de Luxembourg-Ville. Cette entreprise, dont THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. détient 50% des parts (le reste étant détenu par un partenaire tiers), est chargée du développement et de la promotion d'un immeuble mixte principalement dédié aux bureaux, avec une portion résidentielle et commerciale.

L'autorisation de construction pour le projet UNICITY a été obtenue en 2021. Ce projet mixte, comprenant plus de 14.000 m² de résidentiels, de commerces et de bureaux, vise à être un symbole et un précurseur dans cette zone en pleine

évolution, offrant un nouveau visage à cette zone ferroviaire qui fut autrefois le cœur des grandes industries luxembourgeoises. À terme, le projet UNICITY sera relié à la nouvelle ligne de tram et les nouvelles voies permettront de rejoindre le centre-ville de Luxembourg en quelques minutes seulement.

Les travaux préparatoires à la construction ont débuté fin 2021, avec le terrassement en 2022. Actuellement, la construction est en cours, et le gros œuvre devrait être achevé mi-2024. La livraison de l'ensemble est prévue pour le second semestre 2025.

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 BO1, qui accueillera 35 unités de logement et 4 commerces.

Les travaux préparatoires à la construction ont débuté fin 2021, avec le terrassement en 2022. Actuellement, la construction est en cours, et le gros œuvre devrait être achevé mi-2024. La livraison de l'ensemble est prévue en 2025.

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 devraient se terminer en 2024. La commercialisation des premiers lots (19 & 21) a débuté fin 2021, et la construction des immeubles fin 2022 de façon concomitante avec les premiers actes de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

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 devraient se terminer en 2024.

En 2023, les lots 3 & 4 ont été mis en commercialisation et leur construction a commencé.

BUSINESS CENTER ESCH

BCE S.A., acquise au début de 2020, possède un terrain à Esch – Belval, où un complexe immobilier polyvalent composé de deux bâtiments sur un sous-sol commun est prévu. Ce projet permettra la construction de 14.700 m² de logements et de 2.500 m² d'espaces de bureaux et commerces. Le permis de construire est en cours d'élaboration et est espéré d'ici la fin de 2025.

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	2023	-	-501.027	7.292.354	3 450 497	4 070 359	3 181 566
	2022	-	-46.512	6.804.944	3.951.524	4.070.359	2.666.853
LES RÉSIDENCES	2023	4.120.489	-1.283.380	53.493.475	5.640.721	39.700.260	-
	2022	19.636.059	1.889.338	91.073.068	6.924.101	43.287.871	-
LES RÉSIDENCES D'HOWALD	2023	13.417	264.631	2.985.063	936.130	-	-
	2022	5.098.030	2.779.114	6.782.144	3.171.498	-	-
MONOKS	2023	-	-881.515	34.325.278	8.858.792	25.918.082	-
	2022	4.699.700	1.689.454	29.359.511	9.740.307	25.918.082	-
PAMSA	2023	1.615.459	-1.535.024	44.709.602	1.793.982	17.603.996	24.942.182
	2022	-	-551.134	35.057.078	3.329.006	17.603.996	17.170.209
VALTESA	2023	3.656.863	-868.639	15.808.106	-1.200.686	11.725.327	3.170.979
	2022	-	-432.046	15.885.675	-332.046	13.999.635	1.457.343
PARC HELFENT	2023	-	56.379	1.333.877	741.284	-	-
	2022	-	942.955	2.179.908	1.584.905	-	-
RICHBourg INVEST	2023	-2.196	184.985	2.541.096	2.021.775	1.385.304	-
	2022	1.111.356	760.695	2.783.420	1.836.790	1.385.304	-
RP DEVELOPMENT	2023	4.253.541	-1.210.532	14.266.870	-962.765	14.235.700	-
	2022	236.676	-128.839	17.976.636	247.767	17.718.500	45.888
YUKATA	2023	-	280.287	21.808.030	14.875.877	11.616.444	-
	2022	-	60.531	17.532.439	14.595.590	12.172.829	-



THOMAS
& PIRON EN

FRANCE

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

THOMAS & 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.

THOMAS
& PIRON



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 6 AGENCES
DANS LES HAUTS-DE-FRANCE.

MAISONS DU NORD

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires* :
22,4 millions d'euros

110 équivalents maisons produites

42 contrats signés

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

Le chiffre d'affaires, en progression de près de 8%, reflète une production encore soutenue, assortie d'un réajustement des prix de vente. Ceci conjugué aux efforts entrepris pour réduire les coûts de structure a permis à MAISONS DU NORD S.A.S. de renouer avec les bénéfices, à hauteur de 0,5 million d'euros.

Pour faire face à un marché immobilier en crise, l'équipe en place redouble d'effort pour soutenir et favoriser l'activité commerciale. Le portefeuille travaux est néanmoins en net recul et laisse entrevoir une production en forte baisse sur l'année 2024. Des mesures ont été prises pour adapter la structure en vue de maintenir un résultat bénéficiaire.

MAISON UNIFAMILIALE.



B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	564.415	-8%	610.533
Immobilisations incorporelles	2.699	-38%	4.366
Immobilisations corporelles	336.155	-12%	380.606
Immobilisations financières	225.561	0%	225.561
Actifs circulants	4.855.159	9%	4.471.378
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	-	-	-
Créances à un an au plus	4.817.921	13%	4.259.333
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	5.339	-97%	175.784
Comptes de régularisation	31.899	-12%	236.261
Total de l'actif	5.419.574	7%	5.081.911

La valeur nette des immobilisations a diminué de 7,6% environ. En l'absence d'investissements majeurs, cette baisse est principalement le fait des amortissements opérés sur la période.

Les actifs circulants progressent de 8,6% essentiellement du fait des créances clients en hausse de 13%.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	98.000	126%	-375.128
Capital	276.000	0%	276.000
Réserves	7.622	0%	7.622
Résultat reporté	-185.622	72%	-658.750
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	-	-	-
Dettes	5.321.574	-2%	5.457.039
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	1.036.706	361%	224.724
Dettes commerciales	2.818.809	-18%	3.444.956
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.466.059	-18%	1.779.992
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	-	-100%	7.367
Comptes de régularisation	-	-	-
Total du passif	5.419.574	-7%	5.081.911

L'exercice 2023 a fait ressortir un bénéfice de 0,5 million d'euros permettant aux capitaux propres de redevenir positifs.

Les dettes diminuent légèrement (-2%) avec cependant :

- un découvert bancaire plus important qui finance l'augmentation des créances clients du fait des nombreuses réceptions de fin d'année
- une diminution des dettes commerciales et fiscales du fait de la baisse d'activité

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	22.427.911	7%	20.898.764
Chiffre d'affaires	22.427.911	7%	20.898.764
Variation d'encours	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-
Coûts des ventes et prestations	-21.949.771	3%	-21.396.862
Approvisionnements et marchandises	-18.108.184	8%	-16.729.951
Services et biens divers	-1.399.431	-27%	-1.912.618
Rémunérations et charges sociales	-2.249.604	--14%	-2.621.748
Amortissements et réductions de valeur	-164.137	24%	-131.907
Autres charges d'exploitation	-28.415	4.354%	-638
Résultat d'exploitation	-478.140	-4%	-498.098
Produits financiers	54.737	29%	42.578
Charges financières	-36.354	295%	-9.197
Résultat courant avant impôts	-496.523	7%	-464.717
Produits exceptionnels	23.108	-75%	93.111
Charges exceptionnelles	-46.503	-36%	-72.380
Résultat avant impôts	473.128	7%	-443.986
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-	-	-
Résultat de l'exercice	473.128	7%	-443.986
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	473.128	7%	-443.986

L'augmentation des prix de vente a vu le chiffre d'affaires progresser de 7,3% pour atteindre 22,4 millions d'euros (+1,5 million d'euros).

Les efforts entrepris pour adapter les structures ont conduit à une économie d'environ 0,8 million d'euros, permettant à MAISONS DU NORD S.A.S. de renouer avec les bénéfices, le résultat de l'exercice atteignant 0,5 million d'euros.

PROJET À ANNÉULLIN



ESPACE PROMOTION FRANCE S.A.S. poursuit son développement en affichant un chiffre d'affaires de 4,9 millions d'euros, en progression de 64% par rapport à 2022. Le programme de Teteghem, lancé comme prévu fin 2022, a généré à lui seul 60% du chiffre d'affaires de l'année.

Des contraintes administratives ont décalé l'actabilité de certains programmes de promotion, empêchant la réalisation des objectifs de ventes.

Compte tenu de la tension observée sur le marché, ESPACE PROMOTION FRANCE S.A.S. a vite été amenée à négocier des ventes en bloc avec des bailleurs sociaux, expliquant aussi ce décalage.

Cette opportunité assurera une activité en 2024 qui devrait permettre un chiffre d'affaires encore en progression et un résultat positif en 2024.

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 S.A.S.	2023	4.873.103	-471.915	17.804.735	-1.918.364	-	7.412.452
	2022	2.971.950	-644.947	9.061.316	-1.446.448	-	5.288.186



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

La forte activité commerciale de 2021 et 2022 s'est traduite par une production soutenue en 2023, avec un chiffre d'affaires en hausse de 52% (+1,5 million d'euros).

Toutefois, la pénurie des sous-traitants, cumulée à une forte concurrence locale, a entraîné une hausse des coûts de production. L'exercice s'est ainsi traduit par une perte 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	2023	4.370.947	-147.345	1.467.250	-127.411	-	-
	2022	2.870.171	-100.821	875.281	19.933	-	-



THOMAS & PIRON EN

SUISSE

Les Guernerés Résidences,
à Grimetz,
(effectués en consortium).

THOMAS & PIRON EST PRÉSENT
EN SUISSE DEPUIS 2020. LE GROUPE
DUMAS ET EPINEY HOLDING
SONT PRÉSENTS DANS LE VALAIS.

PROJET INKONTRÖ, TERRASSEMENT POUR UN NOUVEAU RESTAURANT D'ALTITUDE.

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.



GROUPE
DUMAS

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

Un important renouvellement du parc matériel a été réalisé en 2023, avec le remplacement et l'achat de 32 camionnettes de chantier aux couleurs de DUMAS S.A., de nouvelles grues Liebherr et diverses machines de chantier.

L'année 2023 a permis de consolider le chiffre d'affaires à hauteur de 33 millions d'euros.

Deux chantiers conséquents (de plus de 6 millions d'euros chacun) ont été obtenus, à savoir la halle commerciale MOMAX à Conthey et le complexe résidentiel de 6 immeubles des Côteaux, à Bramois.

PROJET PLANDOLIN DE 6 APPARTEMENTS, À SAVIÈSE.

PROJET COUR DE GARE À SION.



CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
50,1 millions d'euros

325 chantiers

160 collaborateurs

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



Le projet Cour de Gare, à Sion, a été livré à l'automne 2023.

Afin d'optimiser l'organisation du département Technique, une direction tricéphale a été mis en place, en scindant les domaines Technique, Production et Soumission.

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..

B. DONNÉES FINANCIÈRES DE L'ENTREPRISE DUMAS S.A.

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	13.856.465	40%	9.874.269
Immobilisations incorporelles	107.990	-9%	118.680
Immobilisations corporelles	10.171.955	57%	6.476.164
Immobilisations financières	3.576.521	9%	3.279.425
Actifs circulants	25.682.636	-4%	26.861.272
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	8.476.081	26%	6.746.786
Créances à un an au plus	15.752.454	-18%	19.236.771
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	1.138.887	61%	709.410
Comptes de régularisation	315.215	87%	168.306
Total de l'actif	39.539.101	8%	36.735.542

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	21.865.569	9%	19.998.379
Capital	107.990	9%	98.900
Réserves	251.796	-96%	6.973.202
Résultat reporté	21.505.783	66%	12.926.277
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	39.733	-84%	244.338
Dettes	17.633.799	7%	16.492.825
Dettes à plus d'un an	6.531.228	79%	3.652.377
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	359.867	-13%	412.083
Dettes commerciales	6.561.453	-19%	8.053.443
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.358.646	75%	774.497
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	2.649.562	-26%	3.573.232
Comptes de régularisation	172.943	536%	27.193
Total du passif	39.539.101	8%	36.735.542

L'augmentation du total actifs et passifs provient de l'investissement en leasing, en 2023, de 32 camionnettes de chantier.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	36.045.961	-4%	37.734.209
Chiffre d'affaires	32.888.115	-2%	33.720.720
Variation d'encours	1.582.157	-54%	3.425.245
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	1.575.689	168%	588.244
Coûts des ventes et prestations	-34.989.721	-8%	-37.931.458
Approvisionnements et marchandises	-15.353.096	-13%	-17.737.684
Services et biens divers	-4.046.366	-43%	-7.108.091
Rémunérations et charges sociales	-15.480.539	6%	-14.541.014
Amortissements et réductions de valeur	-47.848	103%	1.474.832
Autres charges d'exploitation	-61.873	217%	-19.502
Résultat d'exploitation	1.056.241	635%	-197.250
Produits financiers	15.505	-60%	38.716
Charges financières	-126.820	32%	-95.999
Résultat courant avant impôts	944.926	471%	-254.533
Produits exceptionnels	306.326	-63%	820.474
Charges exceptionnelles	-62.155	-11%	-70.017
Résultat avant impôts	1.189.096	140%	495.924
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	291.726	-4%	-303.371
Résultat de l'exercice	897.370	366%	192.553
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	897.370	366%	192.553

Le **chiffre d'affaires** 2023 est conforme aux prévisions, avec l'exécution de gros chantiers, tels que la halle Momax à Conthey.

L'amélioration du résultat provient du bénéfice réalisé sur la vente des 3 halles industrielles mises en location jusqu'à mi-2023. Ces halles ont été vendues à un locataire et à notre Fondation LPP (retraite 2^e pilier).

2. CONFORTI

CONFORTI S.A. est une entreprise reconnue dans le domaine du bâtiment et du génie civil, solidement implantée à Martigny et ses environs. Fondée en 1934, elle continue à marquer de son empreinte la construction valaisanne.

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

En 2023, l'activité de l'entreprise a été marquée par :

- l'obtention de plusieurs marchés d'envergure dans la région, témoignant de la réputation de CONFORTI S.A. à réaliser des projets majeurs d'une qualité irréprochable ;

- le démarrage de la construction du projet les Résidences Varbye, à Verbier, comprenant deux immeubles résidentiels de haut standing ;
- le démarrage du chantier du parc à thème Barryland, sur les chiens du St-Bernard, dont l'ouverture au public est programmée pour l'été 2025.

Afin de soutenir la croissance de l'entreprise, sa halle principale a été agrandie et offre désormais un espace dédié à la société de désamiantage SWISSAMIANTE S.A.

Un changement managérial a également eu lieu : Christian Luyet, après plus de 20 ans à la tête de l'entreprise, a pris le poste de directeur général de la EPINEY HOLDING S.A.. Dan Moser, présent dans l'entreprise depuis 2005 et détenteur d'une Maîtrise Fédérale d'entrepreneur de la construction obtenue en 2022, lui succède en tant que directeur général.

IMMEUBLE LES AVOUILLONS, À MARTIGNY.



B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	3.123.074	11%	2.810.741
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	2.381.182	12%	2.131.297
Immobilisations financières	741.892	9%	679.444
Actifs circulants	6.309.954	-2%	6.427.194
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.970.818	11%	1.780.200
Créances à un an au plus	4.165.600	-7%	4.493.242
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	161.142	17%	137.631
Comptes de régularisation	12.394	-23%	16.121
Total de l'actif	9.433.028	2%	9.237.935

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	3.717.436	12%	3.308.884
Capital	323.970	9%	296.700
Réserves	658.739	9%	603.290
Résultat reporté	2.734.727	14%	2.408.894
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	32.397	-87%	257.140
Dettes	5.683.195	0%	5.660.371
Dettes à plus d'un an	1.203.907	-2%	1.228.502
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	-	-100%	658.134
Dettes commerciales	2.702.144	60%	1.686.595
Dettes fiscales, salariales et sociales	305.410	-55%	671.481
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	1.436.853	1%	1.415.659
Comptes de régularisation	34.881	202%	11.539
Total du passif	9.433.028	2%	9.237.935



JARDINS ARIA



CONFORTI - LE TERRASSEMENT DU PARC À THÈME BARRYLAND, QUI METTRA À L'HONNEUR LES CHIENS SAINT-BERNARD A COMMENCÉ.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)

	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	12.719.190	5%	12.087.805
Chiffre d'affaires	12.532.801	4%	11.997.369
Variation d'encours	26.160	110%	-250.750
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	160.229	-53%	341.186
Coûts des ventes et prestations	-12.912.160	5%	-12.356.039
Approvisionnements et marchandises	-6.092.198	14%	-5.337.666
Services et biens divers	-2.286.479	15%	-1.990.072
Rémunérations et charges sociales	-4.361.641	-12%	-4.960.181
Amortissements et réductions de valeur	-165.652	166%	-62.290
Autres charges d'exploitation	-6.190	6%	-5.830
Résultat d'exploitation	-192.971	28%	-268.234
Produits financiers	156.815	-41%	264.091
Charges financières	-83.297	132%	-35.951
Résultat courant avant impôts	-119.452	-198%	-40.094
Produits exceptionnels	251.998	9%	230.901
Charges exceptionnelles	-	-100%	-4.089
Résultat avant impôts	132.546	-29%	186.718
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-31.356	1%	-30.993
Résultat de l'exercice	101.190	-35%	155.725
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	101.190	-35%	155.725

Comme chaque année, **les produits financiers** sont composés en grande partie de l'attribution du résultat annuel de la CARRIÈRE DE L'ABOYEU S.A..

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).

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

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

En revanche, DUMAS PROMOTION S.A. continue son développement en tant qu'entreprise générale pour des promoteurs. L'année 2023 a été marquée par :

- l'achèvement avec succès du projet Plandodin (immeuble de 6 appartements) à Savièse ;
- le démarrage du projet Prandin (deux immeubles de 15 appartements), à Granois, dont la livraison est prévue à l'automne 2024;
- l'obtention des contrats d'entreprise générale pour un complexe de 3 bâtiments (12 appartements), dont le projet des Jardins d'Aria, à Ardon;
- le lancement du processus de vente de notre terrain Piotta, à Martigny. La cession devrait être réalisée en 2024 et le gros œuvre lié au futur projet immobilier devrait être réalisé par DUMAS CONSTRUCTION S.A.

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.

B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	116.629	-53%	247.250
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations financières	116.629	-53%	247.250
Actifs circulants	12.760.910	-8%	13.839.802
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	5.003.955	-8%	5.449.335
Créances à un an au plus	6.966.097	-11%	7.862.859
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	731.233	53%	479.457
Comptes de régularisation	59.626	26%	47.151
Total de l'actif	12.877.539	-9%	14.086.052

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	8.531.003	7%	7.978.982
Capital	107.990	9%	98.900
Réserves	85.314	9%	78.133
Résultat reporté	8.337.698	7%	7.801.949
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	-	-	-
Dettes	4.346.536	-29%	6.107.070
Dettes à plus d'un an	1.034.004	-45%	1.865.791
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	359.967	-13%	412.083
Dettes commerciales	-	-100%	119.139
Dettes fiscales, salariales et sociales	84.625	-53%	180.458
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	2.854.442	-19%	3.517.236
Comptes de régularisation	13.499	9%	12.363
Total du passif	12.877.539	-9%	14.086.052

La réduction du total du bilan provient de la vente d'appartements (Aiguilles Rouges à Hérémence et Bristol à Finhaut), ainsi qu'au remboursement des dettes liées.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	4.119.941	22%	3.380.028
Chiffre d'affaires	4.160.409	35%	3.088.500
Variation d'encours	-	100%	-49.858
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-40.468	-112%	341.386
Coûts des ventes et prestations	-4.262.523	45%	-2.940.832
Approvisionnements et marchandises	-4.171.135	81%	-2.302.625
Services et biens divers	-285.924	37%	-209.383
Rémunérations et charges sociales	-	-	-
Amortissements et réductions de valeur	194.537	-146%	-425.306
Autres charges d'exploitation	-	-100%	-3.518
Résultat d'exploitation	-142.581	-132%	439.196
Produits financiers	28.903	213%	9.239
Charges financières	-17.125	81%	-9.447
Résultat courant avant impôts	-130.803	-130%	438.988
Produits exceptionnels	-	-100%	23.655
Charges exceptionnelles	-	-100%	-32.079
Résultat avant impôts	-130.803	-130%	430.564
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-44.907	-88%	-381.621
Résultat de l'exercice	-175.710	-459%	48.944
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-175.710	-459%	48.944

Le résultat négatif en 2023 provient essentiellement d'une refacturation d'honoraires de DUMAS CONSTRUCTION SA



CARRIÈRE DE L'ABOYEU S.A. SITUÉE SUR LA COMMUNE DE COLLONGES.

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 2023, la société a finalisé les derniers aménagements de l'étape principale de la remise en état selon les prescriptions environnementales dictées par le canton. Ce secteur est donc terminé. La responsabilité de l'entretien du site incombe dorénavant à la commune de Collonges. Parallèlement, des travaux d'extraction pour l'extension du site ont été entamés. Le projet a nécessité sept ans de démarches administratives pour obtenir les autorisations nécessaires.

En complément de l'activité principale, la gravière a reçu un mandat des autorités pour extraire des matériaux du Rhône. Cette opération a permis d'extraire 25.000 m³ de matériaux nobles destinés au concassage, pour alimenter les centrales

de fabrication de béton. Une prolongation de ce mandat est prévue pour 2024, consolidant ainsi notre position et notre engagement envers le développement durable et la fourniture de matériaux de haute qualité.

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.

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

Légalement, la société exploitant une décharge ne peut être dissoute et radiée du registre du commerce durant une période de 5 ans. Durant cette période, une assurance doit être contractée pour les éventuels risques de pollution.

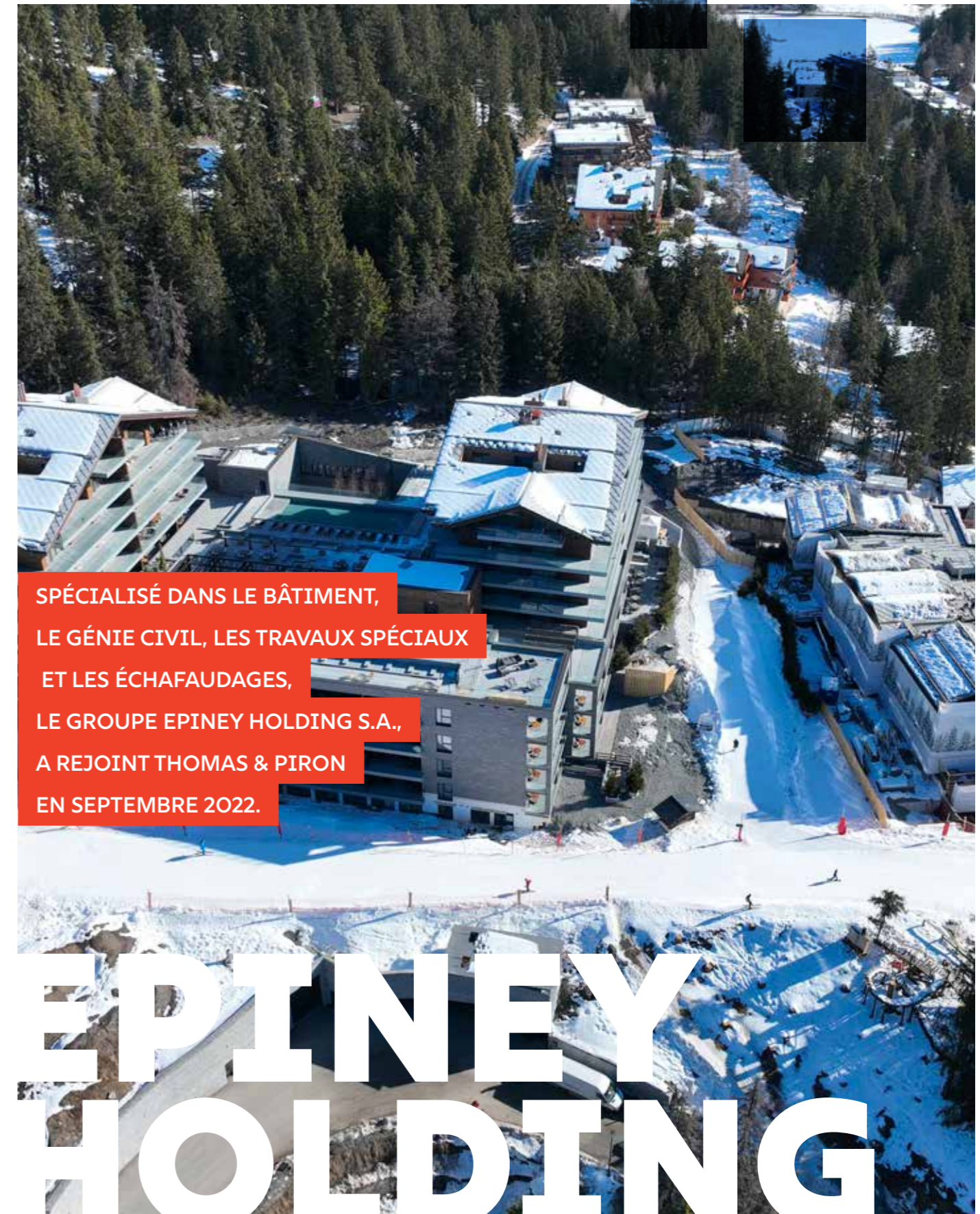
SWISSAMIANTE

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

L'année a été marquée par une restructuration interne significative et la définition d'une nouvelle stratégie de développement. Une halle dédiée exclusivement aux activités de l'entreprise a été inaugurée. Cette nouvelle infrastructure de haute qualité inclut une zone fixe de décontamination, renforçant ainsi la capacité de SWISSAMIANTE S.A. à assurer la sécurité et la qualité de ses projets.

Les perspectives pour l'avenir sont prometteuses grâce à des infrastructures de haute qualité et à une stratégie de développement bien pensée, nous anticipons une année 2024 réussie, témoignant de l'efficacité et de la pertinence des mesures prises pour le développement de notre société.

		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 S.A.	2023	2.022.099	79.654	1.042.615	256.526	-	-
	2022	1.582.936	112.723	906.151	270.799	-	-
COMBANEIRE	2023	-	-5.664	113.451	72.325	-	-
	2022	46.764	-41.760	110.580	71.591	-	-
SVR - SOCIÉTÉ DE VALORISATION ET RECYCLAGE	2023	-	-3.497	365.604	353.835	-	-
	2022	-	-2.852	337.318	327.356	-	-
SWISSAMIANTE	2023	1.180.800	2.526	656.025	392.764	-	37.797
	2022	1.252.434	40.404	610.054	357.316	-	-



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.

EPINEY HOLDING

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :

30,6 millions d'euros

200 collaborateurs

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

Le groupe EPINEY HOLDING S.A., a rejoint THOMAS & PIRON en 2022, renforçant sa présence en dans le Valais où se situe également 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 S.A. 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 Grimetz;
- RAMSAUER ÉCHAFAUDAGES S.A., à Sierre;
- TZARAROGNE S.A. (gravière), à Chalais.

**PROJET DES GUERNERÉS,
À GRIMENTZ.**

**UN CHANTIER DE JULES REY
CONSTRUCTIONS.**



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).

A. 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.

En 2023, la société a notamment participé à la transformation de l'école de Borzuat à Sierre et à la construction du complexe Champs les Poudreuses à Montana.

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :

18,6 millions d'euros

200 chantiers

100 collaborateurs

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

B. DONNÉES FINANCIÈRES

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Actifs immobilisés	4.199.870	7%	3.924.326
Immobilisations incorporelles	-		-
Immobilisations corporelles	3.807.906	7%	3.561.362
Immobilisations financières	391.965		362.964
Actifs circulants	10.737.854	8%	10.871.577
Créances à plus d'un an	-		-
Stocks et commandes en cours d'exécution	2.709.432	-1%	3.325.569
Créances à un an au plus	7.255.347	-19%	7.384.029
Placements de trésorerie	-		-
Valeurs disponibles	231	-81%	1.204
Comptes de régularisation	772.843	381%	160.776
Total de l'actif	14.937.724	1%	14.795.903

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Capitaux propres	2.371.506	-21%	2.987.857
Capital	215.980	8%	200.000
Réserves	107.990	8%	100.000
Résultat reporté	2.047.536	-24%	2.687.857
Subsides en capital	-		-
Provisions et impôts différés	780.228	-20%	972.500
Dettes	12.566.219	6%	11.808.045
Dettes à plus d'un an	3.124.367	8%	2.895.996
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-		-
Dettes financières	1.250.897	-4%	1.299.437
Dettes commerciales	5.519.560	61%	3.420.622
Dettes fiscales, salariales et sociales	752.339	-62%	1.962.551
Acomptes	-		-
Autres dettes	1.471.392	20%	1.224.230
Comptes de régularisation	447.664	91%	233.842
Total du passif	14.937.724	1%	14.795.902

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2023	VARIATION	31/12/2022
Ventes et prestations	17.720.625	-9%	19.416.898
Chiffre d'affaires	18.575.118	-1%	18.808.357
Variation d'encours	-854.493	-240%	608.541
Production immobilisée	-		-
Autres produits d'exploitation	-		-
Coûts des ventes et prestations	-18.606.049	-1%	-18.701.419
Approvisionnements et marchandises	-3.994.205	-11%	-4.499.223
Services et biens divers	-2.851.749	-15%	-3.367.837
Rémunérations et charges sociales	-9.062.732	8%	-8.361.661
Amortissements et réductions de valeur	-172.370	-7%	-147.840
Autres charges d'exploitation	-2.559.499	10%	-2.324.858
Résultat d'exploitation	-885.424	-224%	715.379
Produits financiers	-		-
Charges financières	-172.370	-12%	-196.381
Résultat courant avant impôts	-1.057.794	-304%	518.998
Produits exceptionnels	284.098	-80%	1.441.512
Charges exceptionnelles	-56.562	-96%	-1.299.551
Résultat avant impôts	-830.263	-226%	660.959
Variation des impôts différés	-		-
Impôts sur le résultat	-6.036	-92%	-75.708
Résultat de l'exercice	-836.299	-243%	585.253
Variation des réserves immunisées	-		-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-836.299	-243%	585.253

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.

ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

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

En 2023, elle a participé à l'extension du complexe scolaire de Martelles et à la transformation de l'Hôtel Valaisia

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

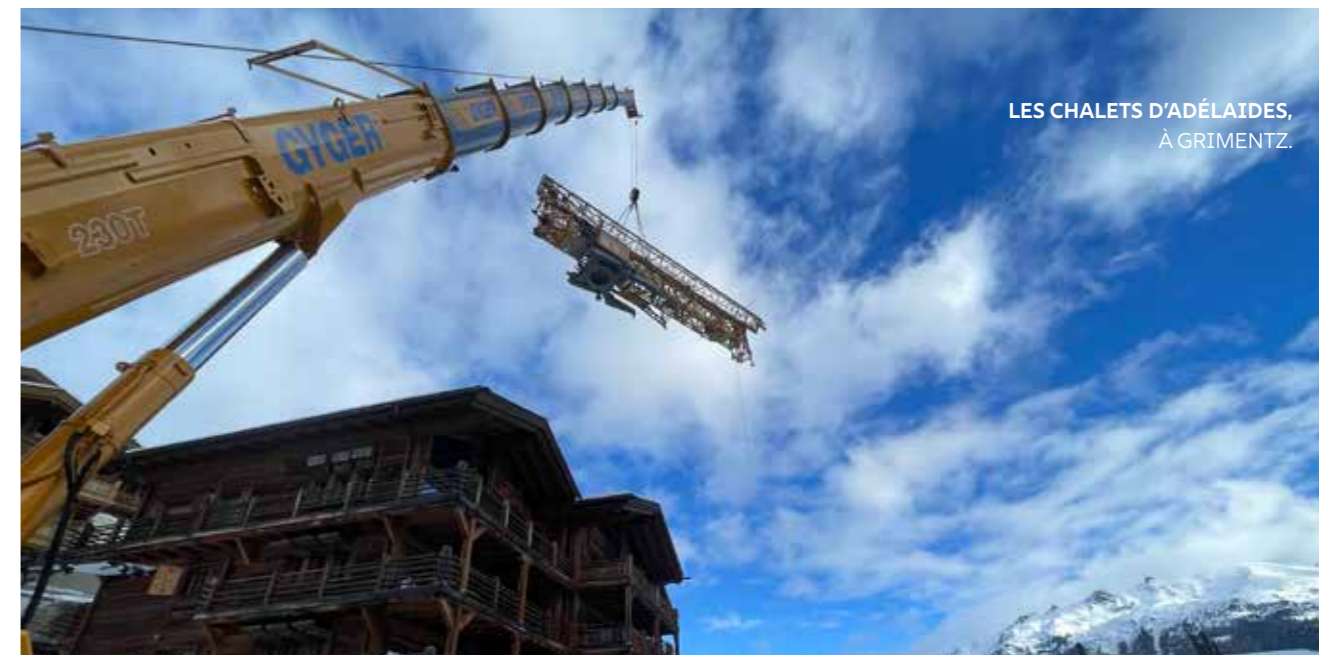
Chiffre d'affaires* :
7,6 millions d'euros

120 chantiers

59 collaborateurs

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

PROJET MARTELLES



LES CHALETS D'ADÉLAIDES, À GRIMENTZ.

SALAMIN CONSTRUCTION

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

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

L'entreprise a participé aux chantiers suivants :

- les Chalets d'Adélaides, à Grimentz ;
- les Guernerés Résidences, à Grimentz.

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
3 millions d'euros

90 chantiers

22 collaborateurs

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

		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	2023	7.528.296	135.403	6.337.941	-1.152.421	-	513.406
	2022	7.133.004	-1.312.243	7.422.564	-1.196.554	-	556.871
SALAMIN CONSTRUCTION	2023	3.029.753	-229.898	2.393.228	52.444	-	595.043
	2022	2.616.235	-282.561	2.776.044	268.267	-	556.210
ÉCHAFAUDAGES RAMSAUER	2023	2.243.729	65.424	2.303.106	760.258	-	532.617
	2022	1.851.349	77.541	2.301.021	641.485	-	522.130
TZARAROGNE	2023	539.524	98.091	1.240.610	786.809	-	-
	2022	436.614	70.200	914.491	634.852	-	-

RAMSAUER ÉCHAFAUDAGES

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

A. 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 2023, RAMSAUER ECHAFAUDAGES S.A. a notamment posé des échafaudages pour les projets des sociétés d'EPINEY HOLDING S.A., tels que :

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

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :

2,2 millions d'euros

1.093 chantiers

14 collaborateurs

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



SITE DE TZARAROGNE À CHALAIS.

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 DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :

0,5 million d'euros

1 collaborateur

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





THOMAS & PIRON AU

PORTUGAL

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

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.

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
8,9 millions d'euros

Résultat opérationnel* :
1.379.733 d'euros

Résultat brut* :
-278.715 d'euros

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

A. ACTIVITÉ ET FAITS MARQUANTS

1) PROMIRIS TP LIMA S.A. à Lisbonne

À Lisbonne, ce projet de 41 appartements de haut 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 octobre 2023. La commercialisation a été lancée en septembre 2020 et 39 appartements sur 41 étaient vendus à fin 2023. Les 2 derniers appartements ont été vendus début 2024.

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

Le deuxième projet conjoint entre les groupes THOMAS & PIRON S.A. et Promiris – et le vendeur portugais du terrain 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 permis de lotissement a été approuvé en septembre 2023, tandis que les permis de bâtir de la phase 1 sur les 2 lots (sur 4 lots au total) ont été approuvés en décembre 2023 conditionnés à la finalisation des études archéologiques en cours et qui devraient s'achever début 2024.

L'appel d'offres aux entreprises lancé fin 2023 pour la réalisation des travaux devrait s'achever mi-2024 pour un démarrage des travaux au dernier trimestre 2024. Dans un esprit de gestion optimale des risques, le démarrage des travaux est conditionné à la signature de compromis de ventes à hauteur de 20% des ventes.

La date de commercialisation de la phase 1, comprenant 102 appartements de typologies allant du T1 au T5, a été lancée en mai 2024. 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. En moins d'un mois 70 appartements ont été réservés confirmant le succès de la commercialisation.

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

Un troisième projet 100% THOMAS & PIRON S.A. 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 S.A. prévoit un espace de coworking de près de 1.500 m² et 31 appartements (14 T1 et 17 T2).

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.

Le permis de construire a été approuvé en décembre 2023 également conditionné à la fin des analyses archéologiques qui sont prévues pour mars 2024. Le démarrage des préventes est prévu en mai 2024 pour un démarrage des travaux en août 2024. Matosinhos est la commune qui a vu ses prix de ventes au m² évoluer le plus rapidement ces deux dernières années (agglomération de Porto) devenant après Foz (commune en bord d'océan) la deuxième commune la plus chère de l'agglomération devant Porto. Ce succès a été stimulé par

l'attractivité de ses plages, de ses commerces et de son marché aux poissons réputé, le développement d'une mobilité douce, et le dynamisme de la municipalité. L'investissement stratégique sur la zone réalisé en 2022 avait anticipé cet engouement pour Matosinhos qui s'est confirmé dans les chiffres.

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

Ce nouveau projet 100% THOMAS & PIRON S.A. est particulièrement ambitieux car il développe près de 100.000 m², avec plus de 750 appartements et près de 10.000 m² de services et de commerces dans une zone très prisée en bordure du Parc des Nations, à Lisbonne. Le foncier a été acquis en septembre 2022. Le développement du projet se déroule selon le calendrier prévu avec l'obtention du permis de lotissement attendu en juin 2024. Le démarrage des travaux de lotissement est prévu au second semestre 2024.

En janvier 2023, THOMAS & PIRON PORTUGAL a pris possession de ses nouveaux bureaux à Oeiras dans la banlieue de Lisbonne et son équipe s'est renforcée début 2023 pour atteindre 5 personnes au total. Cette équipe assure la gestion opérationnelle des projets en propre et participe activement à la gestion des 2 projets en joint-venture avec notre partenaire Promiris.

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 S.A.	2023	17.698.200	-325.012	12.700.333	-360.528	11.325.464	-
	2022	0	-32.043	29.420.490	-35.517	26.746.904	-
PROMIRIS THOMAS & PIRON VASTGOED	2023	0	-22.549	20.596.112	3.032.440	20.099.559	-
	2022	147.440	114.912	18.960.190	3.054.990	18.501.464	-
DOCKS MATOSINHOS	2023	0	-9.659	3.748.942	37.383	3.336.649	-
	2022	0	-2.957	3.087.714	47.043	2.991.125	-
JARDINS DE SACAIVÉM	2023	0	-7.610	27.405.932	38.222	27.094.997	-
	2022	0	-4.167	24.670.813	45.833	24.377.592	-
THOMAS & PIRON DEVELOPMENT	2023	794.428	-5.082	639.775	150.947	-	5
	2022	191.000	106.030	565.183	156.030	-	-
THOMAS & PIRON GROUPE PORTUGAL	2023	0	-82.380	20.719.886	-62.492	-	-
	2022	0	-30.142	16.715.578	19.888	-	-



PROJET GAIA HILLS: DES AVANCÉES SIGNIFICATIVES ONT EU LIEU EN 2023 EN VUE DE LA COMMERCIALISATION EN 2024.

SOCIÉTÉ DE PROMOTION
CONJOINTE AU MAROC
DEPUIS QUELQUES ANNÉES,
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).

THOMAS & PIRON AU

MAROC



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 présentant 63 combinaisons différentes d'appartements.

La SPCM n'ayant pas de personnel propre, elle est gérée par la SOCIÉTÉ DE GESTION ET DÉVELOPPEMENT DE PROJETS AU MAROC S.A.

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 il a fallu attendre les permis d'habiter pour pouvoir commencer à passer les actes chez les notaires. Les permis d'habiter des deux phases ont été obtenus. Fin 2023, 73% des unités étaient soit actées, soit sous compromis. Les surfaces commerciales ont également été cédées au cours de l'exercice.

RÉSIDENCE LOUISE À CASABLANCA.

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* :
8,2 millions d'euros

Résultat opérationnel* :
-0,7 million d'euros

5 collaborateurs

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





RÉALISATION
backstagecom.be

Illustrations non contractuelles.





THOMAS & PIRON

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

SUIVRE THOMAS & PIRON

