



Rapport annuel

21

UNE CROISSANCE
FONDÉE SUR LA
TRANSMISSION DU
SAVOIR-FAIRE

Le Groupe THOMAS & PIRON est actif dans les secteurs de la construction, de la promotion immobilière et du génie civil. Fondé il y a 46 ans, il est aujourd'hui leader sur le marché du logement en Belgique, très présent au Grand-Duché de Luxembourg et se développe en France, en Suisse, au Portugal et au Maroc. Sa culture d'entreprise familiale, ses valeurs partagées par les quelque 3.100 collaboratrices et collaborateurs et son respect de l'identité des sociétés qu'il acquiert en font un employeur très apprécié.

LA FORCE D'UN

TEAM



Table des matières

La force d'un team	2
Chiffres clés	4
Faits marquants	6
THOMAS & PIRON, présent dans 6 pays	8
Une histoire de croissance	10
Message du Conseil d'Administration et des CEO	12
Ressources humaines, le cœur du succès	14

16

THOMAS & PIRON HOLDING

1. Pourquoi choisir THOMAS & PIRON ?	18
2. Structure opérationnelle du Groupe	22
3. Comptes consolidés du Groupe	24
4. Consolidated financial statements	32
5. Bilan social consolidé	40
6. THOMAS & PIRON ICT	45

46

THOMAS & PIRON EN BELGIQUE

1. THOMAS & PIRON HOME	48
2. Autres sociétés liées au pôle unifamilial	54
3. THOMAS & PIRON BÂTIMENT	58
4. THOMAS & PIRON RÉNOVATION	74
5. THOMAS & PIRON SOTRABA	80

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

104

THOMAS & PIRON EN FRANCE

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

112

THOMAS & PIRON EN SUISSE - GROUPE DUMAS

1. DUMAS CONSTRUCTION	114
2. CONFORTI	118
3. DUMAS PROMOTION	122
4. Autres sociétés	126

128

AUTRES ACTIVITÉS DE THOMAS & PIRON À L'ÉTRANGER

1. THOMAS & PIRON au Maroc	130
2. THOMAS & PIRON au Portugal	132

Chiffres clés

46 ANS D'EXPÉRIENCE
3 GRANDES ACTIVITÉS :
• LA CONSTRUCTION
• LA PROMOTION IMMOBILIERE
• LE GÉNIE CIVIL (DEPUIS 2020)

21

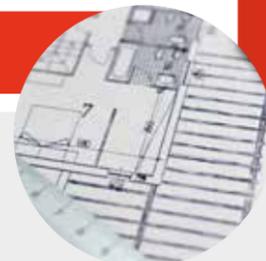


Nos ressources humaines

2.407

COLLABORATEURS
(début 2022, il faut en compter
3.100 avec l'intégration de
GALÈRE et GALÈRE LUX
dans le Groupe).

Le Groupe a reçu le label
BEST MANAGED COMPANIES
"GOLD" 2022 (Deloitte)
pour la 4^e année consécutive !



Nos réalisations

780

MAISONS RÉCEPTIONNÉES

895

APPARTEMENTS RÉCEPTIONNÉS

90

RÉNOVATIONS CLÉ SUR PORTE

696

MILLIONS D'EUROS DE
CHIFFRE D'AFFAIRES



Nous rendre visite

16

MAISONS TÉMOINS*

20

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 et au Maroc.

Avec un patrimoine foncier
évalué à 525 millions d'euros
(au coût d'acquisition),
le Groupe dispose des ressources
nécessaires pour garantir
plusieurs années d'activité.

Patrimoine foncier	MEUR
Belgique	212
Luxembourg	261
Maroc	27
Autres	25
Total	525

+10,6%

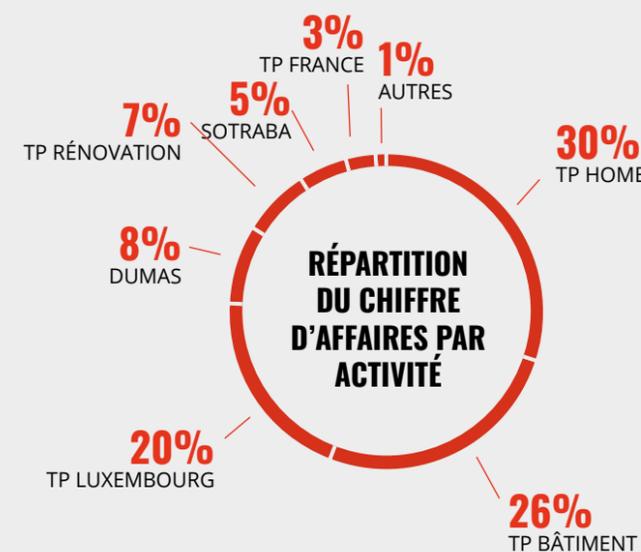
CHIFFRE D'AFFAIRES DE
696 MILLIONS D'EUROS VS
629 MILLIONS D'EUROS
EN 2020*

88

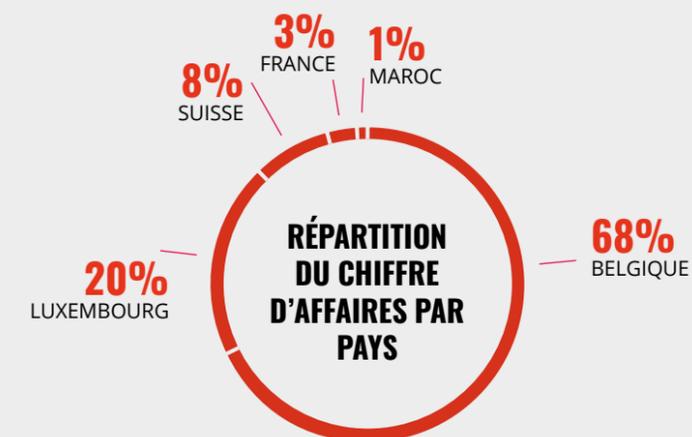
EBITDA
MILLIONS D'EUROS

* Acquisition
de GALÈRE et
GALÈRE LUX,
en décembre 2021,
non consolidée.

LE GROUPE EST DIVERSIFIÉ
SUR TOUS LES TYPES DE
CONSTRUCTIONS



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



Faits marquants

UNE ANNÉE
SOUS LE SIGNE DU
TRAVAIL D'ÉQUIPE

21

JANVIER

Tous les services transversaux du Groupe sont désormais rassemblés au sein de TP HOLDING sur le site de Wierde (Namur) pour améliorer encore le support aux entités du Groupe.



MARS

Bernard Piron, Administrateur et Directeur Général de THOMAS & PIRON HOLDING, devient Président de la Confédération Construction Wallonne. Son mandat est de 3 ans.

MARS

THOMAS & PIRON HOME est lauréat du Trends Gazelles 2021 pour la province de Luxembourg dans la catégorie « Grandes entreprises ». Ce prix réputé dans le monde des affaires en Belgique est décerné par les rédactions des magazines Trends-Tendances et Trends qui sélectionnent de 50 à 250 entreprises en forte croissance au sein de chaque province.



AVRIL

En collaboration avec les institutions d'aide à l'emploi, le Forem Formation de Saint-Servais (Namur) et la MIRÉNA (Mission Régionale de Namur), THOMAS & PIRON offre une formation de maçon de plusieurs mois en alternance, incluant des périodes d'apprentissage et de stages sur les chantiers du Groupe, en vue de recruter de nouveaux talents.



MAI

Obtention du trophée 'Best Managed Companies' (Deloitte) pour la 3^e année consécutive.

JUIN

THOMAS & PIRON organise un grand Team Meeting digital afin de rassembler (virtuellement) malgré la pandémie près de 1.150 collaborateurs. L'évènement se termine en apothéose par un showcase de la chanteuse belge Thyf Barrow.



JUIN

THOMAS & PIRON BÂTIMENT remporte 3 prix aux Green Solutions Awards pour l'extension de ses bureaux certifiés BREEAM Excellent, qui présentent des « performances énergétiques incontestables » : le Grand Prix Green Construction, le prix Energie & Climats Tempérés et le prix du public Green Building.



JUILLET

Opération solidarité : 50.000€ ont été récoltés par les collaborateurs de THOMAS & PIRON au profit de la Fondation Saint-Luc des Cliniques universitaires Saint-Luc, à Bruxelles. Via l'application ATLAS GO, ils ont marché, couru, médité, roulé à vélo et même dansé... soit effectué 7.515 activités pendant 9.446 heures en équipe, en solo ou en famille. Le montant collecté permettra l'aménagement d'une salle de jeux dans les unités de pédiatrie et d'aider à la recherche sur le placenta.



OCTOBRE

A l'occasion de son 45^e anniversaire, le Groupe THOMAS & PIRON a invité l'ensemble de ses collaborateurs et leur famille à un « Family Day » géant au parc d'attraction Walibi. Plus de 4.500 personnes ont partagé un moment de convivialité, de joie et de détente, une initiative bienvenue dans cette période difficile de crise sanitaire.



NOVEMBRE

L'entreprise DUMAS a fêté ses 40 ans. Filiale suisse de THOMAS & PIRON depuis 2020, elle emploie 190 spécialistes de la construction et du génie civil.



DÉCEMBRE

THOMAS & PIRON continue sa croissance en Belgique et au Luxembourg avec l'acquisition de deux entreprises de renom dans la construction et le génie civil pour les travaux publics et privés : GALÈRE S.R.L. et sa filiale GALÈRE LUX qui comptent 740 personnes. L'opération de signing s'est déroulée début décembre. Le closing a quant à lui eu lieu début février 2022 après l'approbation des autorités de la concurrence.



THOMAS & PIRON UNE
PRÉSENCE DANS

6 PAYS

THOMAS & PIRON est très présent depuis de nombreuses années en Belgique, au Luxembourg et au Maroc; depuis quelques années en France et au Portugal; et depuis 2020 en Suisse.



Construction



Promotion



Génie civil

PORTUGAL



MAROC



BELGIQUE



FRANCE



LUXEMBOURG



SUISSE



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

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

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

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

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

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

7 SOTRABA
Chaussée de Nivelles, 121
B-7181 Arquennes

8 GROUPE DUMAS
Route du Manège 63,
CH-1950 Sion

9 THOMAS & PIRON HOLDING MAROC
Rue Abou El Waqt 101
Casablanca, Maroc

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

11 THOMAS & PIRON AU PORTUGAL
The Tower
Rua do Silval 37
Cacilhas de Oeiras, Portugal



76

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



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

81

1,7 million d'euros

85

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

6,2 millions d'euros

92

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



25 millions d'euros

88

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

96

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

02

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

87 millions d'euros

2003

118 millions d'euros

03

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

342 millions d'euros

2015

14

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

François Piron est nommé Administrateur-Délégué de THOMAS & PIRON HOLDING.



2016

387 millions d'euros

16

Inauguration du nouveau siège de THOMAS & PIRON RÉNOVATION à Wanlin.



472 millions d'euros

2017

18

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



2018

513 millions d'euros

19

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



581 millions d'euros

2019

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

20

21

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

CHIFFRE D'AFFAIRES DE

696

MILLIONS D'EUROS

2020

625 millions d'euros

2021

UNE HISTOIRE DE FAMILLE, D'ÉQUIPE ET DE

CROISSANCE

+13,4%



“ Le Groupe réalise à nouveau son meilleur résultat absolu ”

Une année remarquable malgré la conjoncture tourmentée

En 2020, nous écrivions « 2020, une année de résilience et de croissance ».

Nous pourrions nous répéter aujourd'hui, au vu du caractère difficile et perturbé de l'année 2021. Et la pandémie du Covid 19 ne fut pas la seule cause de cette situation. Nous sommes toujours confrontés, et ce n'est pas neuf, à une réelle pénurie de main d'œuvre – quelle soit qualifiée ou non.

À cela s'ajoute la hausse de plus en plus forte et rapide du prix des matériaux et toute aussi grave, la pénurie de bon nombre d'entre eux. Les taux d'intérêt, éléments cruciaux dans notre métier de promoteur, amorcent une hausse inquiétante. Et, in fine, la Wallonie a été touchée par les graves inondations que nous connaissons tous mettant une frange de la population dans d'énormes difficultés financières bien sûr, mais aussi – et surtout – humaines.

Néanmoins, l'année 2021 s'est terminée pour notre Groupe avec des chiffres excellents.

Le chiffre d'affaires consolidé a atteint 696,1 millions d'euros, en hausse de près de 10,6% par rapport à celui (déjà record) de l'année 2020.

Cet excellent niveau d'activité se reflète également dans le résultat d'exploitation qui s'élève à 70,8 millions d'euros, en augmentation de 9,3% au regard de l'année précédente.

Ces bons résultats, du fait de la politique de réinvestissement de notre actionnaire, renforcent nos fonds propres qui atteignent 329,6 millions d'euros (+ 5,8%). Notre total bilantaire est, quant à lui, en hausse de 3,8%.

Autre indicateur de la bonne santé financière du Groupe THOMAS & PIRON : notre ratio de solvabilité qui est de 28,3%.

Un élément clé au cours d'une année est le niveau des ventes de nos maisons, appartements et rénovations car il préfigure une grande partie de l'activité

de l'exercice suivant. En 2021, avec un total de 1.671 ventes, toutes entités confondues, nous avons atteint 96% de notre ambitieux objectif.

Nous devons cependant rester attentifs au ralentissement du niveau des ventes au Grand-Duché de Luxembourg. L'impact très important du foncier et l'augmentation des prix (main d'œuvre et matériaux), sur des prix de vente déjà conséquents compte tenu du type de biens proposés, conjugués à des retards administratifs, amènent nos potentiels clients à plus de prudence, avant de se lancer dans un investissement aussi important.

Limiter l'impact de la hausse des prix des matériaux

Au cours de l'exercice, le rôle de notre service des achats généraux a été prépondérant pour limiter au maximum l'impact des augmentations des prix des matériaux et des pénuries d'approvisionnement pour certains d'entre eux. Ceci fut possible grâce à des suivis rigoureux et réguliers, à l'existence d'indicateurs pertinents, mais surtout grâce au fort

MESSENGE

DU CA ET DES CEO

pouvoir d'achat du Groupe auprès de la plupart de ses fournisseurs et sous-traitants, dans le cadre de partenariat sur le long terme. Cette capacité d'achat va encore se renforcer en 2022 avec l'intégration des entités GALÈRE et GALÈRE LUX dans le Groupe.

Ce sera d'autant plus important que deux nouveaux facteurs de taille sont intervenus en ce début d'année 2022 : la crise de l'énergie et la guerre en Ukraine, événements qui auront inévitablement un impact sur le niveau d'activité et les résultats à venir.

Renforcement en Belgique et au Luxembourg

Au moment d'écrire ces lignes, nous pouvons déjà épinglez quelques faits marquants pour le Groupe THOMAS & PIRON en 2022.

Après avoir signé l'acquisition de GALÈRE et de sa filiale luxembourgeoise le 1^{er} décembre 2021 et avoir reçu l'autorisation des Autorités de la Concurrence fin janvier, nous avons concrétisé l'opération le 2 février 2022. GALÈRE sera tout à fait complémentaire aux autres entités de THOMAS & PIRON en y apportant son expertise et son activité dans le domaine du génie civil. Cette nouvelle entité très bien ancrée en province de Liège, avec une réputation forte et de qualité, devrait aider le Groupe à se renforcer dans cette région de Wallonie où il était un peu moins présent.

En mai 2022, le Groupe THOMAS & PIRON s'est vu décerner, pour la 4^{ème} année consécutive, le label « Best Managed Company » (Gold pour l'occasion) par Deloitte. Il s'agit d'une reconnaissance du monde économique de la performance de notre management, de notre vision stratégique et de la qualité de notre personnel.

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



Louis-Marie Piron
Fondateur du Groupe
THOMAS & PIRON

François Piron
Administrateur
Délégué

Edouard Herinckx
Administrateur
Délégué

Bernard Piron
Administrateur
Directeur Général

André Sélenne
Administrateur

Etienne Dewulf
Administrateur

Jacques Peters
Administrateur

Jean-Jacques Cloquet
Administrateur

Christian Bastin
Administrateur
Secrétaire Général



RESSOURCES HUMAINES,
DU LEADERSHIP
DU SUCCÈS

THOMAS & PIRON mise sur la qualité de ses équipes pour servir au mieux ses clients. La gestion des ressources humaines est particulièrement importante en ces temps de pénurie de talents dans le secteur de la construction. Le Groupe y est particulièrement attentif et promeut l'évolution des carrières.



“On apprend beaucoup plus sur le terrain.”

Basile,
apprenti



Apprendre un métier d'avenir

C'est ma 3^e année d'apprentissage en alternance en maçonnerie chez TP HOME. Je vais deux jours par semaine à l'école et je suis trois jours sur chantier. J'adore construire de nouvelles maisons et j'apprends énormément sur le tas dans mon équipe de six maçons.

Plusieurs personnes de ma famille travaillent dans le bâtiment et ça m'a donné envie de faire ce métier. De plus, mon cousin a été aussi apprenti chez TP et il m'a fait rencontrer Axel qui s'occupe de l'encadrement des apprentis. Je conseille aux jeunes de venir frapper à la porte de TP car l'ambiance est vraiment bonne.

J'ai encore deux ans d'apprentissage ; après je pense que j'aimerais rester. Si un jour je quitte TP j'aimerais créer ma propre entreprise.



“Nous accompagnons les jeunes tout au long de leur apprentissage.”

Axel Mestdagh,
coordinateur RH



Découvrir nos activités

Nous avons environ 70 apprentis en Belgique. Nous aimerions en avoir beaucoup plus mais les écoles manquent d'élèves. Les métiers du bâtiment sont méconnus des jeunes, alors qu'ils offrent du travail et de belles opportunités d'évolution de carrière. Nos activités sont extrêmement variées chez TP et méritent d'être découvertes !

Mon rôle est d'accompagner les apprentis dès le recrutement (nous les rencontrons avec leurs parents pour parler de leurs motivations) et tout au long des 5 ans d'apprentissage. Je vais les voir régulièrement sur chantier pour m'assurer que tout se passe bien et j'ai également des contacts avec leur école et leurs parents.

Contrairement à d'autres entreprises qui misent sur une main d'œuvre moins chère et à court terme, notre vision est à long terme. Le but est de former au mieux nos apprentis, de les engager ensuite et de les faire évoluer.



“J'ai démarré apprenti et aujourd'hui je dirige une équipe.”

Guillaume Nicolas,
chef d'équipe



Transmettre nos savoir-faire

Je travaillais dans une ferme lorsque j'ai entendu dans une interview TV que THOMAS & PIRON recrutait. J'ai tenté ma chance et j'ai été sélectionné lors d'un entretien. Les questions n'étaient pas axées sur mon CV mais sur l'aspect humain, grâce à quoi j'ai pu devenir apprenti en alternance au Forem¹.

Le 1^{er} jour, mon chef d'équipe, Eddy Debois, m'a dit : « prends une truelle ». J'ai répondu : « C'est quoi ? ». On parlait de loin... mais il m'a tout appris et a beaucoup compté pour moi. Après un an et demi, j'ai été engagé comme manoeuvre, puis je suis devenu un bon maçon. À 24 ans, j'ai été nommé chef d'équipe. Après quelques années chez TOMWOOD, je suis revenu chez TP HOME pour construire des maisons unifamiliales (ce que je préfère) et j'essaie de transmettre à d'autres jeunes ce que j'ai eu la chance de recevoir.



“Les bons chantiers reposent sur de bonnes compétences.”

Jean-Michel Schyns,
manager de zone



Des perspectives de carrière

En tant que Manager de la zone de Wierde (Namur) chez TP HOME, j'encadre une demi-douzaine de conducteurs de chantier et plus largement, une centaine d'ouvriers. Mon rôle est de veiller à ce que la réalisation des chantiers se passe bien, tant au niveau technique qu'au niveau humain. C'est pourquoi je suis deux fois par semaine sur chantier avec les équipes.

Nous avons développé chez TP HOME une grille de compétences par métier, le but étant d'évaluer précisément le niveau de chacun, d'accroître le niveau de compétence et d'accompagner les souhaits de carrière.

La mienne a commencé par un stage chez THOMAS & PIRON, en 2009, lors de mes études de construction. J'ai ensuite été engagé comme conducteur de travaux et j'ai, peu à peu, travaillé sur des projets de plus en plus grands, comme la gestion de petites résidences. Il y a un an, j'ai évolué vers une fonction de Manager et j'en suis ravi.

¹ L'Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi.

THOMAS & PIRON HOLDING



Site TP HOLDING et TP HOME à Our-Palisseul.

1. POURQUOI CHOISIR THOMAS & PIRON ?



BEST MANAGED COMPANIES

En mai 2022, pour la quatrième fois consécutive, le Groupe THOMAS & PIRON a reçu le label « **Best Managed Companies** » dans sa version GOLD décerné dans le cadre du programme organisé par Deloitte et reconnaissant les entreprises privées qui excellent en termes de gouvernance, de management et de performance.

A. Les garanties

Agréations

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

- 5 : SOTRABA ;
- 7 : THOMAS & PIRON RÉNOVATION ;
- 8 : THOMAS & PIRON HOME et THOMAS & PIRON BÂTIMENT.

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

Charte

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

Certifications

THOMAS & PIRON BÂTIMENT est certifiée ISO 9001 et 14001. Ces certifications sont octroyées par des organismes agréés et représentent une philosophie d'entreprise axée sur le service aux clients et sur l'évolution constante de l'organisation de l'entreprise. THOMAS & PIRON BÂTIMENT est également certifiée VCA en matière de sécurité.

Contrat unique

Le Groupe, via ses sociétés, offre aux acquéreurs de ses constructions la sécurité d'un contrat unique de promotion-construction. Cette double responsabilité contractuelle - conception et exécution - sous-tend en effet une obligation de résultat.

Ce contrat unique respecte scrupuleusement la loi Breyne qui protège, en Belgique, les futurs propriétaires contre le risque d'insolvabilité de l'entreprise de construction. THOMAS & PIRON est un des seuls constructeurs à offrir cette sécurité à ses clients.

Loi Breyne

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



B. La charte de la construction de logements

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

Il est donc préférable que tout se déroule comme prévu.

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

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



Depuis 46 ans, THOMAS & PIRON a fait ses preuves :

la société compte des milliers de bâtiments à son actif.

ENGAGEMENTS

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

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

GARANTIES ET AVANTAGES POUR LES CLIENTS

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

C. La gouvernance



Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration¹ 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 et Secrétaire général

André Sélenne : Administrateur indépendant

Etienne Dewulf* : Administrateur indépendant

Jacques Peters : Administrateur indépendant

Jean-Jacques Cloquet : 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

Christian Bastin : Secrétaire général

Bruno Lefebvre* : Directeur financier

Philippe Callens* : Directeur RH

Jean-Marc Hanin* : Directeur juridique

Benjamin Bostoen* : Directeur informatique

Emmanuel Stenier* : Directeur des achats

Yvan Darimont : Directeur marketing

¹ De gauche à droite, au 1^{er} rang : François Piron et Louis-Marie Piron ; au 2^e rang : Bernard Piron et Edouard Herinckx ; au 3^e rang : Christian Bastin, André Sélenne et Etienne Dewulf ; au 4^e rang : Jacques Peters et Jean-Jacques Cloquet.

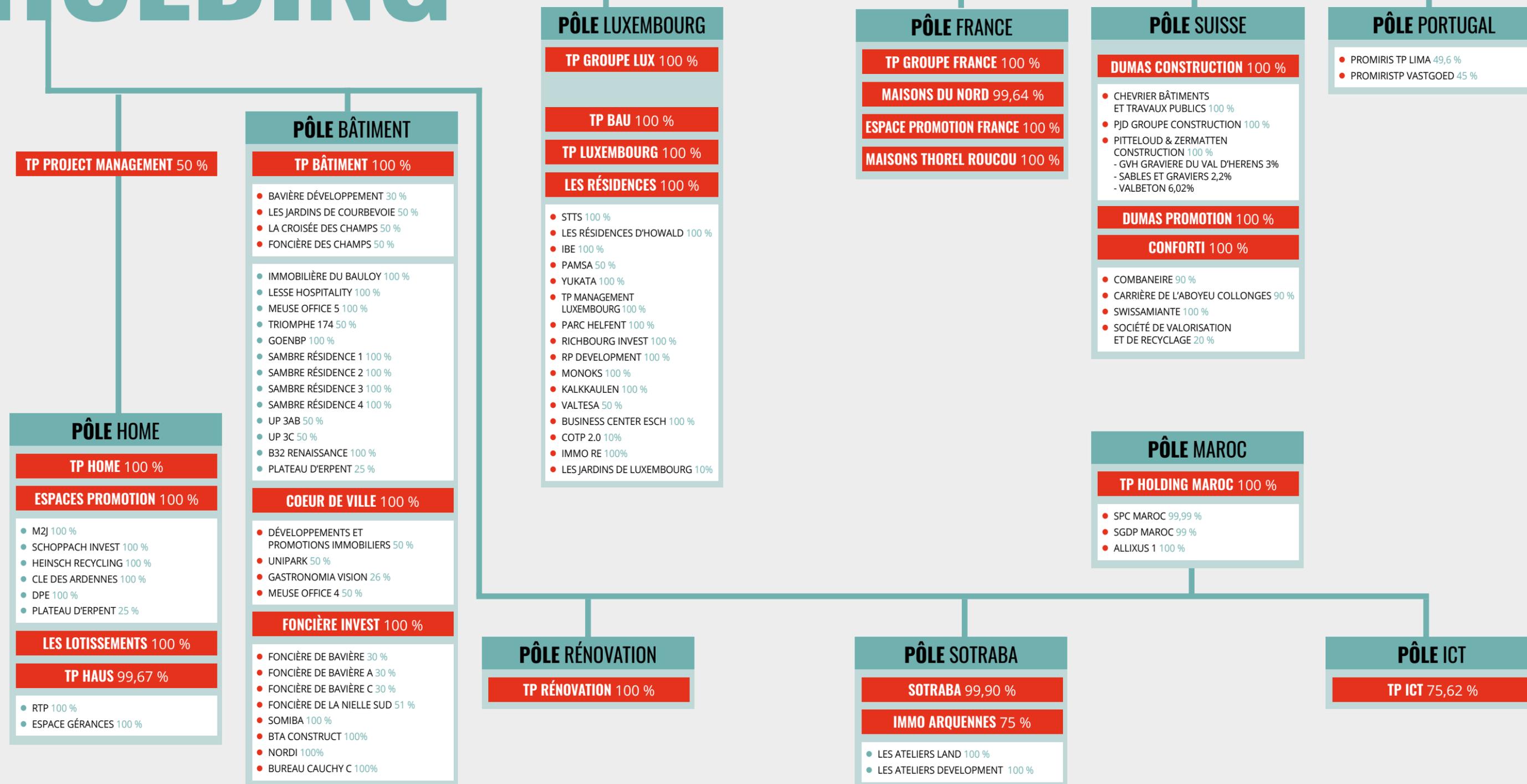
* En tant que représentant permanent de leurs sociétés de gestion respectives.

2. STRUCTURE OPÉRATIONNELLE DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2021

THOMAS & PIRON

HOLDING

TP GROUPE LUXEMBOURG



3. COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE



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

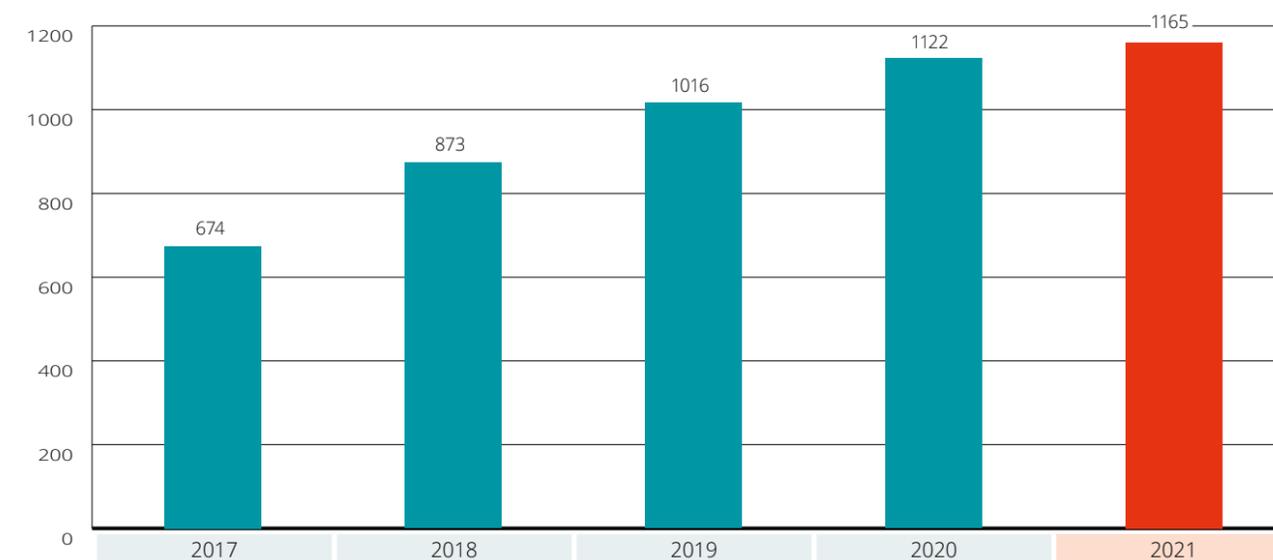
BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	123.034.203	-13%	141.614.975
Frais d'établissement	2.748	54%	1.780
Immobilisations incorporelles	10.132.042	25%	8.127.088
Goodwill de consolidation	32.582.372	-29%	45.836.587
Immobilisations corporelles	64.657.953	9%	59.239.394
Immobilisations financières	15.659.087	-45%	28.410.126
Actifs circulants	1.041.920.088	6%	980.621.902
Créances à plus d'un an	5.053.663	5%	4.802.367
Stocks et commandes en cours d'exécution	786.266.341	9%	720.860.807
Créances à un an au plus	158.412.454	4%	152.487.443
Placements de trésorerie	92.382	-50%	186.254
Valeurs disponibles	88.365.068	-10%	97.704.464
Comptes de régularisation	3.730.181	-19%	4.580.566
TOTAL DE L'ACTIF	1.164.954.292	4%	1.122.236.877

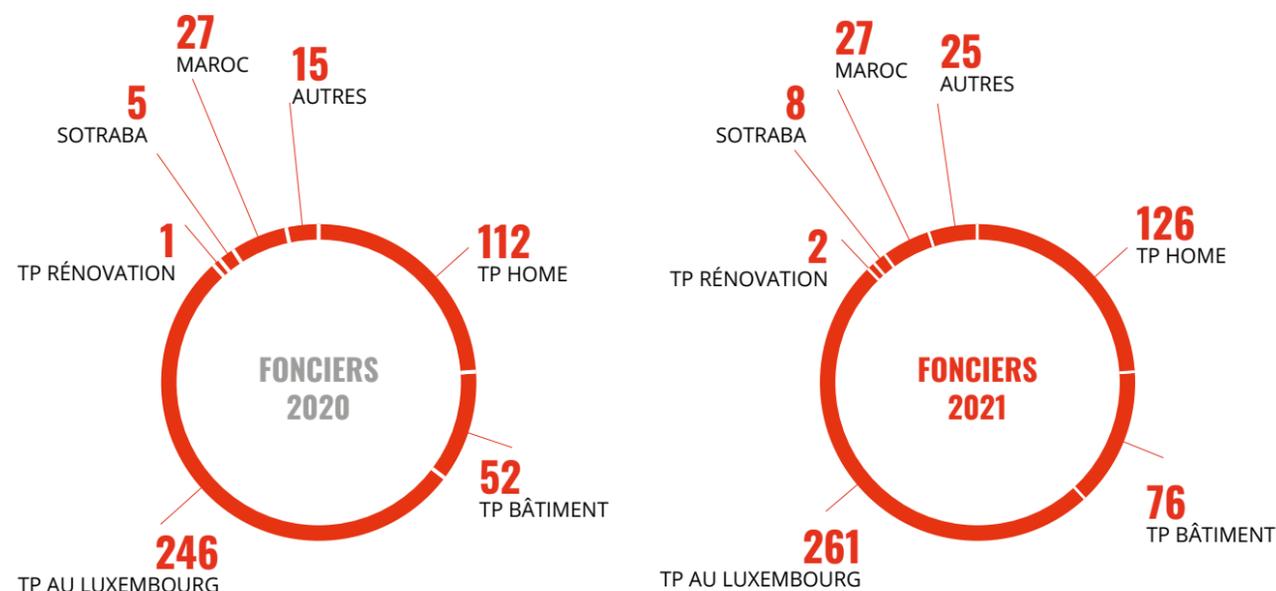
L'évolution du total de bilan au terme des cinq dernières années se présente comme suit :

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



Depuis de nombreuses années, le bilan n'a cessé de croître, et c'est encore le cas sur la période 2017-2021. Cela s'explique notamment par l'acquisition constante de nouveaux fonciers pour pérenniser l'avenir, mais également grâce à l'activité toujours en croissance de THOMAS & PIRON.

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



Projet Uccle Moulin blanc de 35 logements, à Bruxelles. Architecte : SIA & MDW ARCHITECTURE.

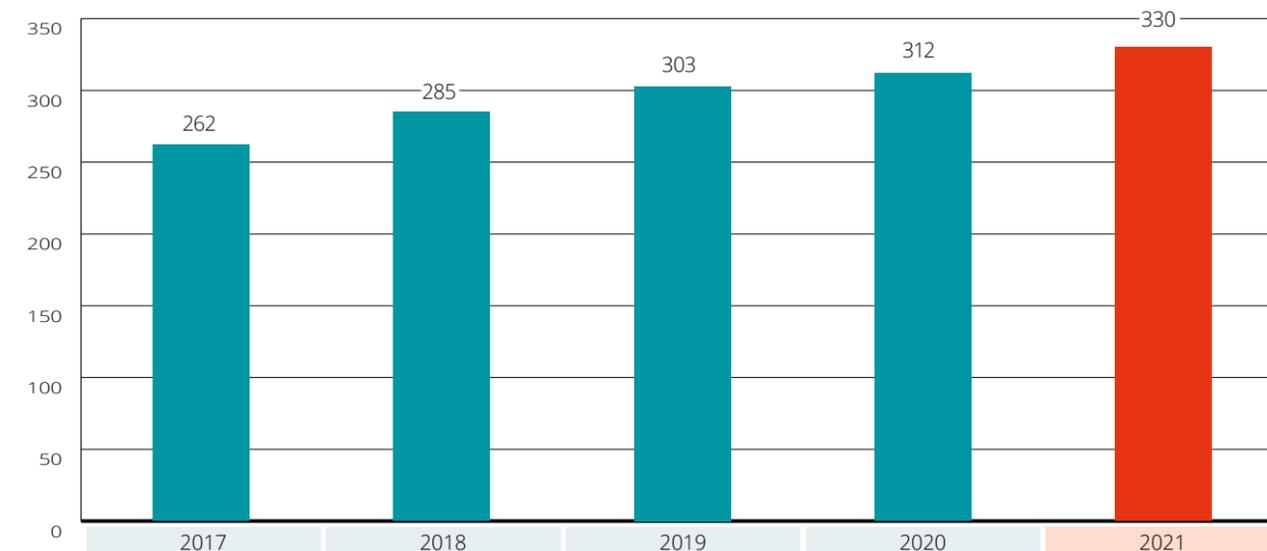


PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	329.603.490	6%	311.543.315
Capital	2.502.000	0%	2.500.000
Prime d'émission	95.568		0
Réserves	316.633.102	5%	301.671.718
Badwill de consolidation	8.947.848	22%	7.355.472
Ajustements cumulés de change	1.423.559	9.576%	14.713
Subsides en capital	1.413	0%	1.412
Intérêts de tiers	10.134.999	-14%	11.793.671
Provisions et impôts différés	24.410.839	7%	22.828.187
Provisions	23.972.227	7%	22.414.309
Impôts différés	438.613	6%	413.878
Dettes	800.804.964	3%	776.071.703
Dettes à plus d'un an	169.570.437	-32%	248.875.441
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	46.935.434	380%	9.776.890
Dettes financières	339.373.340	27%	268.071.784
Dettes commerciales	110.434.234	-2%	112.164.173
Dettes fiscales, salariales et sociales	48.517.874	3%	47.078.128
Acomptes	31.237.573	73%	18.106.816
Autres dettes	47.612.573	-28%	66.088.877
Comptes de régularisation	7.123.501	21%	5.909.594
TOTAL DU PASSIF	1.164.954.292	4%	1.122.236.877

L'évolution des fonds propres des cinq dernières années montre une croissance continue :

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES (EN MILLIONS D'EUROS)



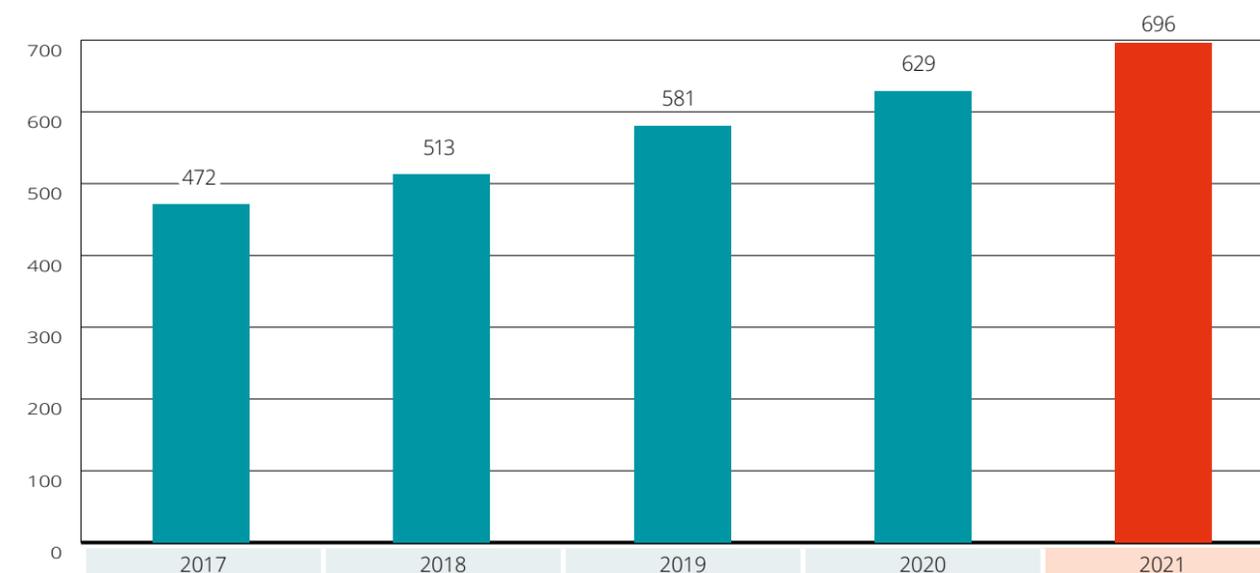
Les bénéfices dégagés sont consacrés à financer l'activité, en complément des financements extérieurs. Cela explique la tendance constante à la hausse des fonds propres du Groupe.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	714.582.308	8%	661.385.465
Chiffre d'affaires	696.109.679	11%	629.122.134
Variation d'encours	5.875.886	-69%	19.065.492
Production immobilisée	451.325	-34%	680.950
Autres produits d'exploitation	12.145.418	-2%	12.516.889
Charges d'exploitation	-643.793.933	5%	-596.610.184
Approvisionnements et marchandises	-374.997.135	6%	-353.259.192
Services et biens divers	-108.195.370	16%	-93.244.110
Rémunérations et charges sociales	-132.924.756	10%	-121.188.153
Amortissements et provisions	-15.514.509	11%	-17.483.699
Autres charges d'exploitation	-12.162.164	19%	-11.435.031
Résultat d'exploitation	70.788.375	9%	64.775.281
Produits financiers	1.668.365	-55%	3.686.569
Charges financières	-9.942.069	-7%	-10.711.266
Amortissement des goodwill de consolidation	-16.685.038	-2%	-17.061.165
Résultat courant avant impôts	45.829.633	13%	40.689.419
Produits exceptionnels	1.582.538	-73%	5.877.017
Charges exceptionnelles	-1.560.955	71%	-914.650
Réductions de valeur	0		0
Résultat avant impôts	45.851.216	1%	45.651.785
Impôts différés	-24.735	-73%	-90.566
Impôts sur le résultat	-17.692.443	12%	-15.792.045
Résultat de l'exercice	28.134.039	-5%	29.769.174
dont résultat des tiers	84.809	-158%	-146.589

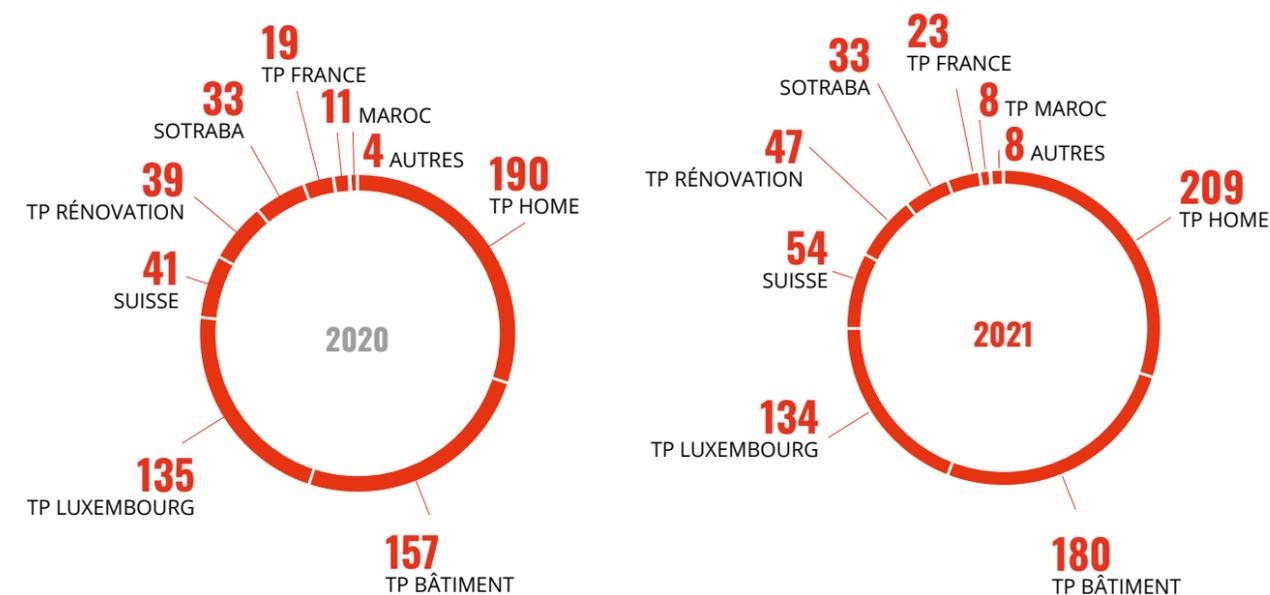
Le chiffre d'affaires continue sa croissance, illustrant l'augmentation de l'activité et des ventes du Groupe :

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



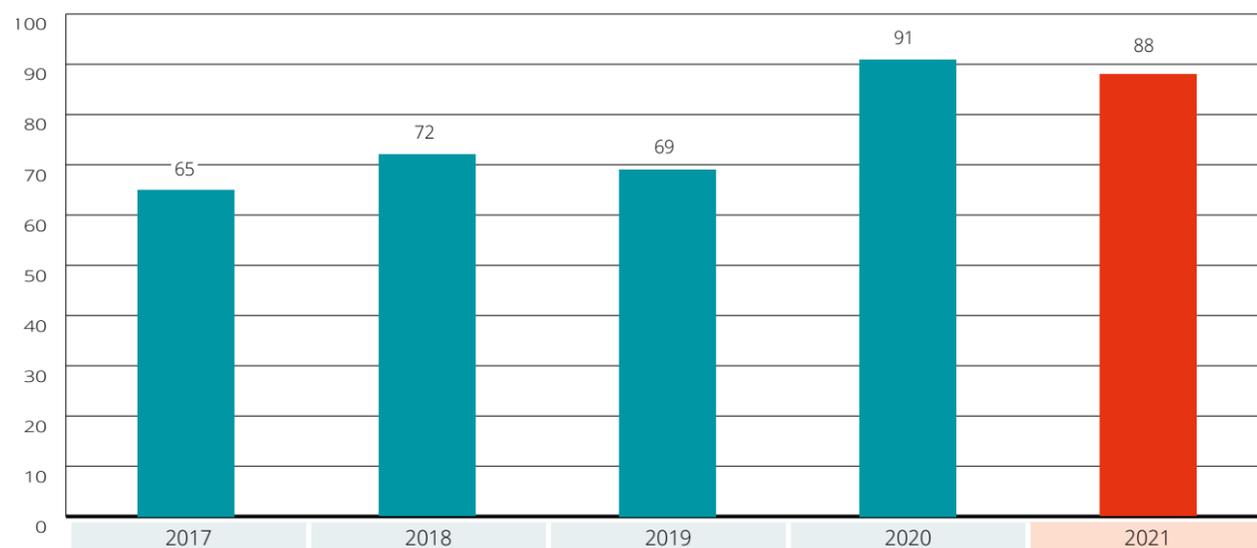
Cette évolution positive a été spécialement forte au Luxembourg et l'acquisition en Suisse a contribué à cette tendance.

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



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

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

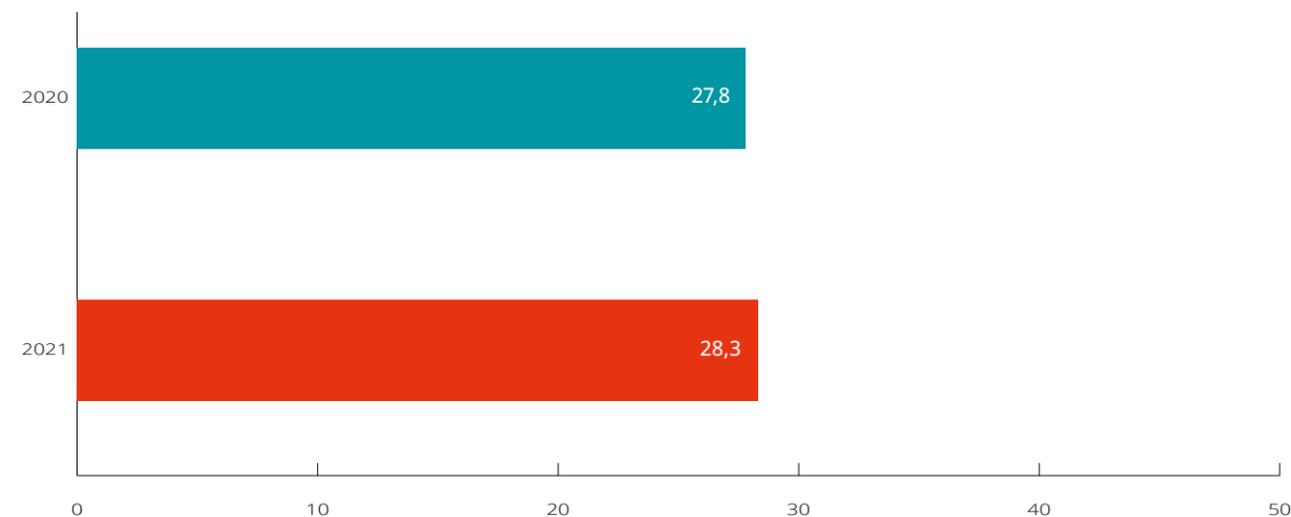


Comme en 2020, la rentabilité du Groupe reste excellente en 2021.

*Projet M-Square, à Molenbeek (Bruxelles):
trois nouveaux bâtiments ont été inaugurés en 2021.
Architecte Msquare DDS + et Archi2000.*



RATIO DE SOLVABILITÉ



La rentabilité reste forte et le ratio s'améliore en raison de la croissance des fonds propres (activité et acquisition de fonciers ou de nouvelles filiales à l'étranger).

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

(EN EUROS)	Chiffre d'affaires		Résultat opérationnel		Résultat brut*	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
TP HOME	209.157.078	190.146.612	26.197.549	24.610.372	24.913.368	24.355.969
TP BÂTIMENT	180.324.918	157.126.271	14.363.980	13.344.849	11.041.490	10.741.208
TP RÉNOVATION	47.303.41	38.499.999	-63.130	-4.062.028	21.562	-3.763.700
SOTRABA	33.395.429	33.440.757	3.656.761	4.101.599	3.427.613	3.916.525
TP GROUPE AU LUXEMBOURG	133.666.044	134.837.895	33.928.509	33.453.187	16.122.208	19.859.693
TP FRANCE	23.173.658	18.875.006	-798.753	-627.159	-927.553	-660.475
TP MAROC	7.980.209	11.053.189	-2.526.361	-4.209.628	--2.980.623	-5.946.220
TP SUISSE	53.548.923	41.328.621	895.840	1.087.304	-389.327	1.651.484
TP PORTUGAL	0	0	567.513	901.980	-26.842	-36.457
	696.109.679	625.308.350	70.789.691	68.600.475	45.852.533	50.118.027

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

4. CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS



About the consolidated accounts, comments will be limited to the main trends observed. For more details, explanations are given later in this report regarding the accounts of the companies making up the Group.

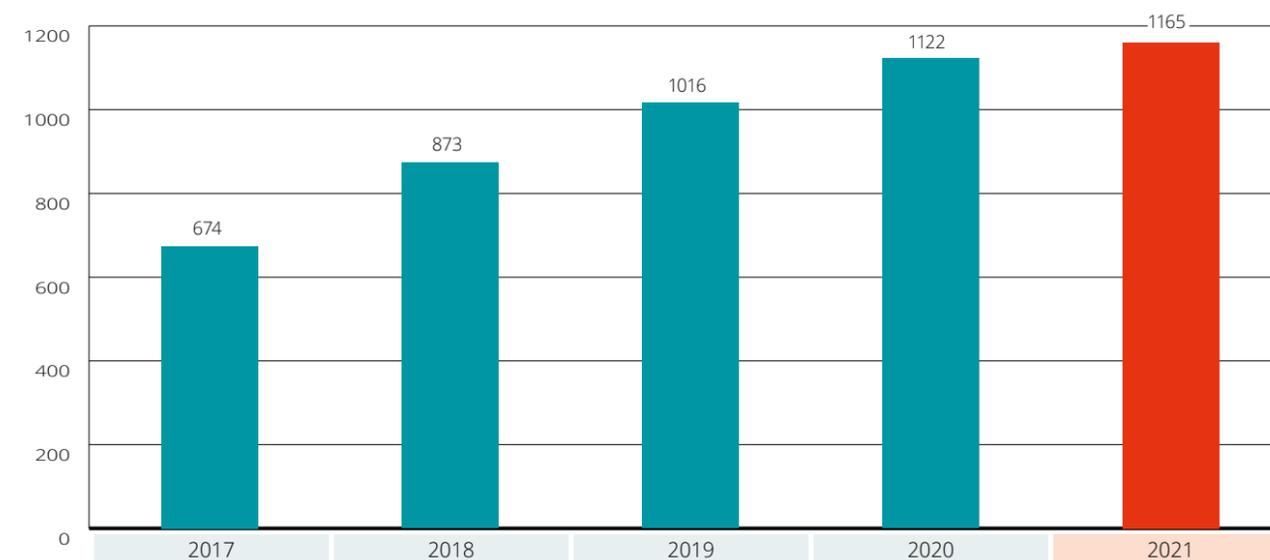
BALANCE SHEET

ASSETS

ASSETS OVERVIEW (IN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
FIXED ASSETS	123,034,203	-13%	141,614,975
Set up expenses	2,748	54%	1,780
Intangible assets	10,132,042	25%	8,127,088
Consolidation difference (Goodwill)	32,582,372	-29%	45,836,587
Tangible assets	64,657,953	9%	59,239,394
Financial assets	15,659,087	-45%	28,410,126
CURRENT ASSETS	1,041,920,088	6%	980,621,902
Amounts receivable after 1 year	5,053,663	5%	4,802,367
Inventories and contracts in progress	786,266,341	9%	720,860,807
Amounts receivable within 1 year	158,412,454	4%	152,487,443
Cash investments	92,382	-50%	186,254
Cash and cash equivalents	88,365,068	-10%	97,704,464
Accrual accounts	3,730,181	-19%	4,580,566
TOTAL ASSETS	1,164,954,292	4%	1,122,236,877

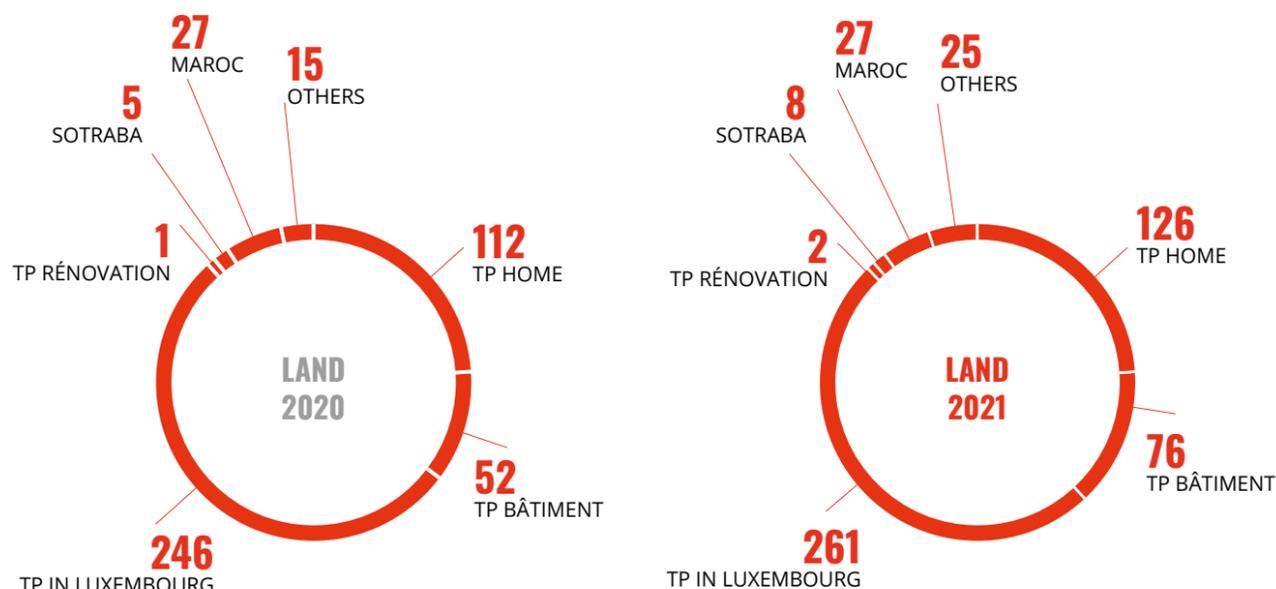
The evolution of the balance sheet total at the end of the last five years is as follows :

EVOLUTION OF THE BALANCE SHEET (IN MILLIONS OF EUROS)



The balance sheet has been growing for many years, and this is still the case for the period 2017-2021. This is due in particular to the constant acquisition of new land to secure the future, but also to the ever-growing activity of THOMAS & PIRON.

EVOLUTION OF THE DISTRIBUTION OF LAND (IN MILLIONS OF EUROS)



Project Uccle Moulin blanc: 35 apartments, in Brussels. Architect : SIA & MDW ARCHITECTURE.

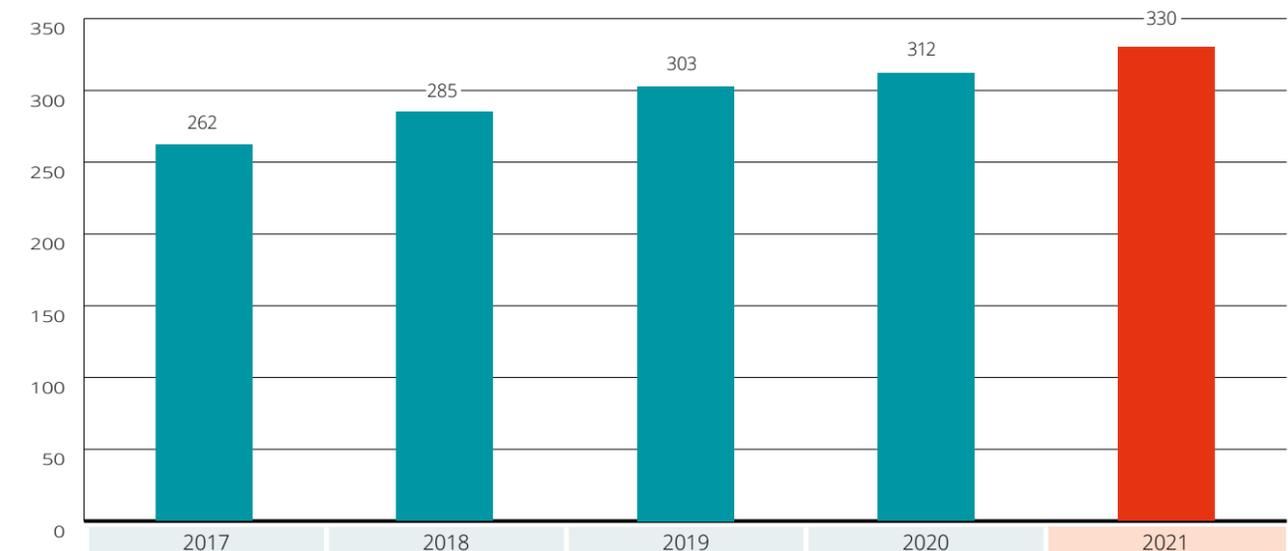


LIABILITIES

LIABILITIES OVERVIEW (IN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
EQUITY	329,603,490	6%	311,543,315
Capital	2,502,000	0%	2,500,000
Reserves	95,568		0
Consolidation negative difference	316,633,102	5%	301,671,718
Cumulative transaction difference	8,947,848	22%	7,355,472
Capital grants	1,423,559	9,576%	14,713
HIRD-PARTY INTERESTS	1,413	0%	1,412
PROVISIONS AND DEFERRED TAXES	10,134,999	-14%	11,793,671
Provisions	24,410,839	7%	22,828,187
Deferred taxes	23,972,227	7%	22,414,309
LIABILITIES	438,613	6%	413,878
Amounts payable after 1 year	800,804,964	3%	776,071,703
Amounts payable after 1 year due within 1 year	169,570,437	-32%	248,875,441
Financial debts	46,935,434	380%	9,776,890
Accounts payable	339,373,340	27%	268,071,784
Taxes, wages and social security liabilities	110,434,234	-2%	112,164,173
Advances	48,517,874	3%	47,078,128
Other amounts payables	31,237,573	73%	18,106,816
Accrual accounts	47,612,573	-28%	66,088,877
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	7,123,501	21%	5,909,594
TOTAL DU PASSIF	1,164,954,292	4%	1,122,236,877

The evolution of shareholders' equity over the last five years shows continuous growth :

EVOLUTION OF EQUITY (IN MILLIONS OF EUROS)



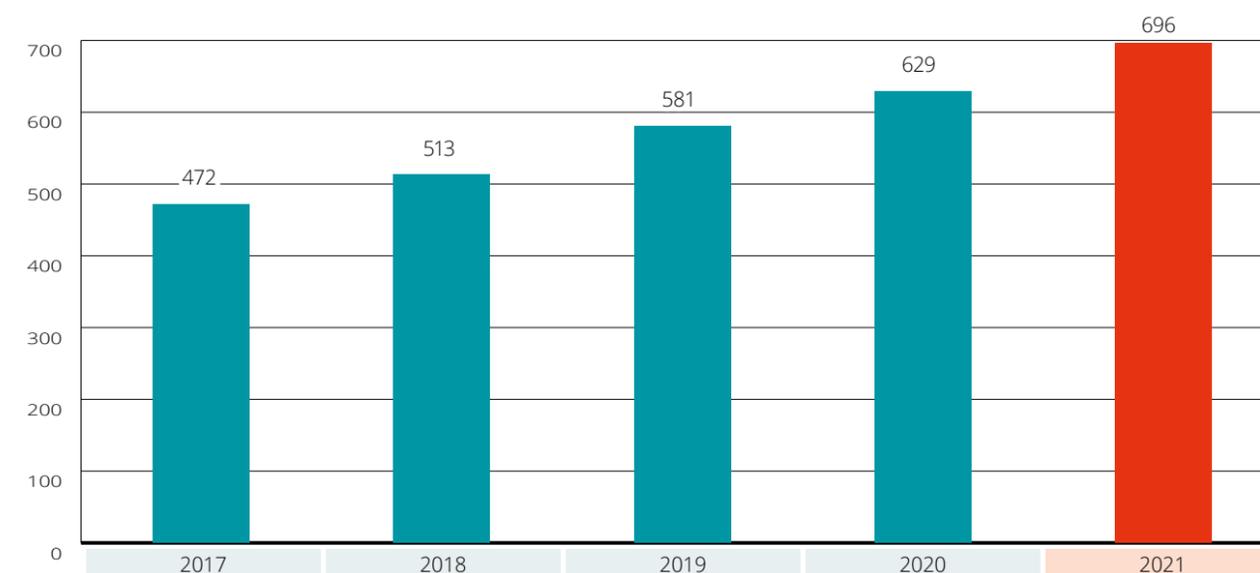
The profits generated are used to finance the business, in addition to external financing. This explains the constant upward trend in the Group's equity.

INCOME STATEMENT

CONDENSED VIEW OF THE INCOME STATEMENT (IN EUROS)	2021	Variation	2020
SALES AND SERVICES	714,582,308	8%	661,385,465
Revenue	696,109,679	11%	629,122,134
Variation in assets	5,875,886	-69%	19,065,492
Own production	451,325	-34%	680,950
Other operating income	12,145,418	-2%	12,516,889
OPERATING EXPENSES	-643,793,933	5%	-596,610,184
Raw materials and goods	-374,997,135	6%	-353,259,192
Services and other goods	-108,195,370	16%	-93,244,110
Remuneration	-132,924,756	10%	-121,188,153
Depreciation, amortization and provisions	-15,514,509	11%	-17,483,699
Other operating costs	-12,162,164	19%	-11,435,031
OPERATING RESULT	70,788,375	9%	64,775,281
Financial income	1,668,365	-55%	3,686,569
Financial costs	-9,942,069	-7%	-10,711,266
Depreciation of consolidation goodwill	-16,685,038	-2%	-17,061,165
CURRENT RESULT BEFORE TAX	45,829,633	13%	40,689,419
Extraordinary income	1,582,538	-73%	5,877,017
Extraordinary costs	-1,560,955	71%	-914,650
Réductions de valeur	0		0
RESULT BEFORE TAX	45,851,216	1%	45,651,785
Deferred taxes	-24,735	-73%	-90,566
Corporation tax	-17,692,443	12%	-15,792,045
NET RESULT OF THE YEAR	28,134,039	-5%	29,769,174
<i>of which third-party result</i>	84,809	-158%	-146,589

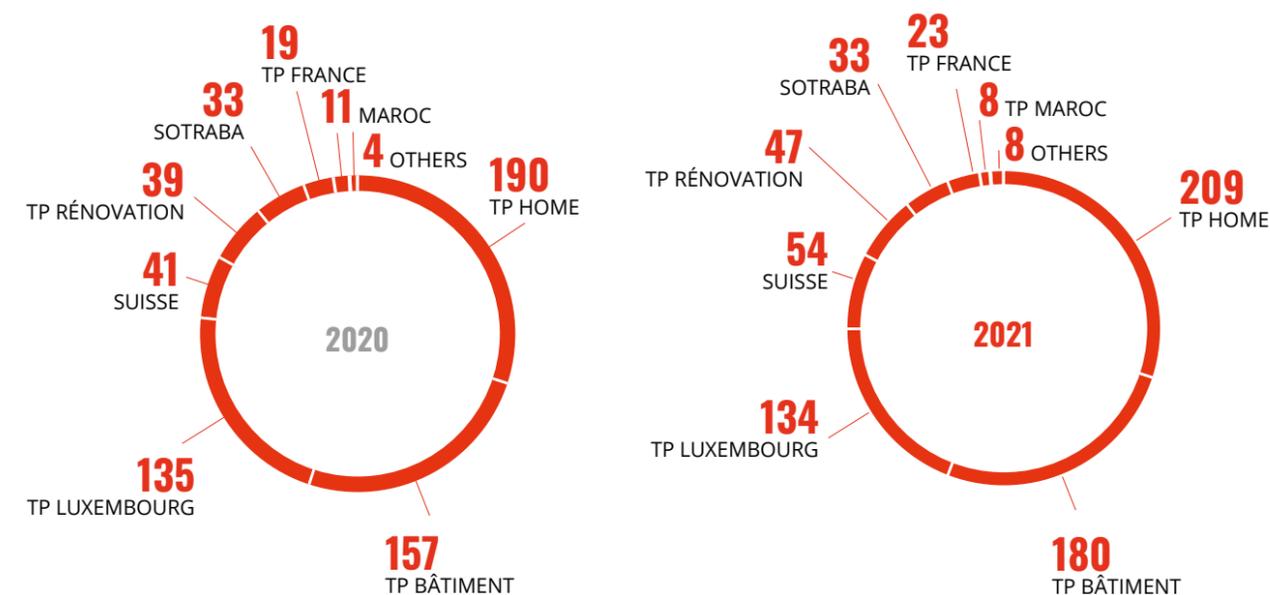
Revenue continued to grow, reflecting the increase in the Group's activities and sales.

CONSOLIDATED TURNOVER (IN MILLIONS OF EUROS)



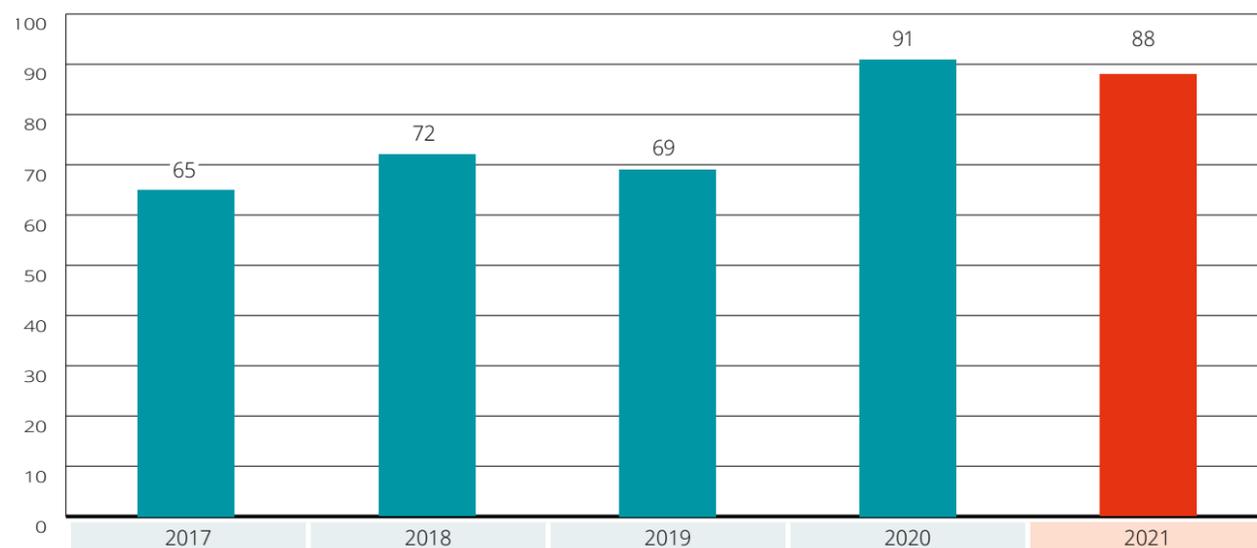
This positive development was especially strong in Luxembourg and the acquisition in Switzerland contributed to the trend.

TURNOVER BREAKDOWN BY DIVISION (IN MILLIONS OF EUROS)



The evolution of the EBITDA over the last five years is as follows :

EVOLUTION OF THE EBITDA (IN MILLIONS OF EURO)

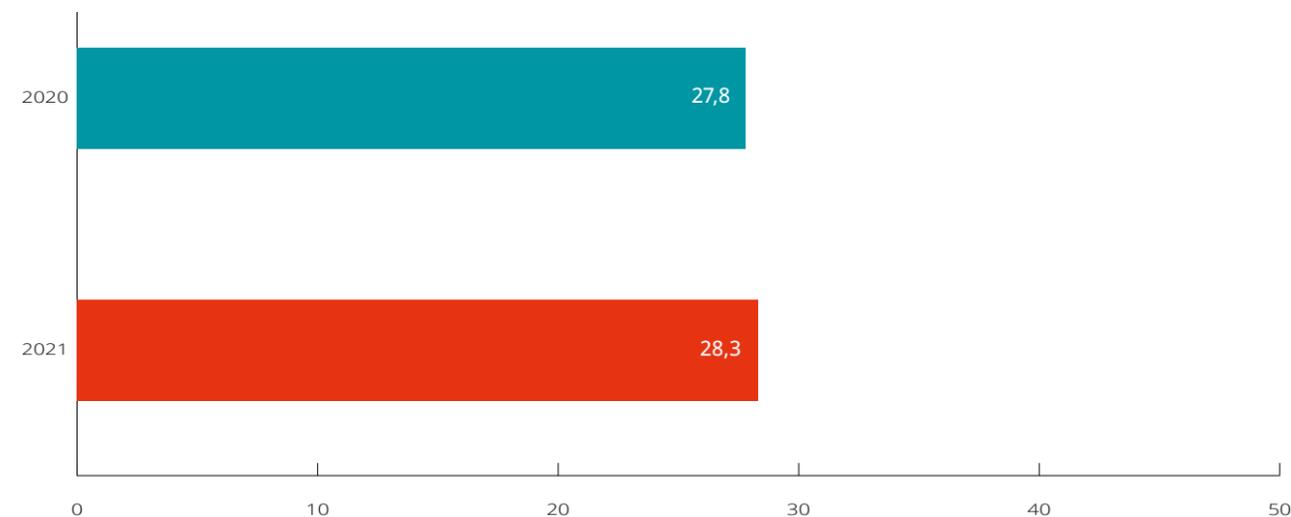


As in 2020, the Group's profitability remains excellent in 2021.

*M-Square project, in Molenbeek (Brussels):
three new buildings were inaugurated in 2021.
Architect Msquare DDS + and Archi2000.*



SOLVENCY RATIO



Profitability remains strong and the solvency ratio is improving due to the growth in equity (activity and acquisition of real estate or new subsidiaries abroad).

In short, the Group's main segments contribute to the consolidated figures as follows.

(IN EUROS)	Turnover		Operating result		Gross result*	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
TP HOME	209,157,078	190,146,612	26,197,549	24,610,372	24,913,368	24,355,969
TP BÂTIMENT	180,324,918	157,126,271	14,363,980	13,344,849	11,041,490	10,741,208
TP RÉNOVATION	47,303,41	38,499,999	-63,130	-4,062,028	21,562	-3,763,700
SOTRABA	33,395,429	33,440,757	3,656,761	4,101,599	3,427,613	3,916,525
TP GROUPE LUX	133,666,044	134,837,895	33,928,509	33,453,187	16,122,208	19,859,693
TP FRANCE	23,173,658	18,875,006	-798,753	-627,159	-927,553	-660,475
TP MAROC	7,980,209	11,053,189	-2,526,361	-4,209,628	-2,980,623	-5,946,220
TP SUISSE	53,548,923	41,328,621	895,840	1,087,304	-389,327	1,651,484
TP PORTUGAL	0	0	567,513	901,980	-26,842	-36,457
	696,109,679	625,308,350	70,789,691	68,600,475	45,852,533	50,118,027

*Consolidated figures with depreciation on consolidation's goodwill and entries for potential group's exits.

5. BILAN SOCIAL CONSOLIDÉ



2.407
COLLABORATEURS (ETP)

901
EMPLOYÉS

1.506
OUVRIERS

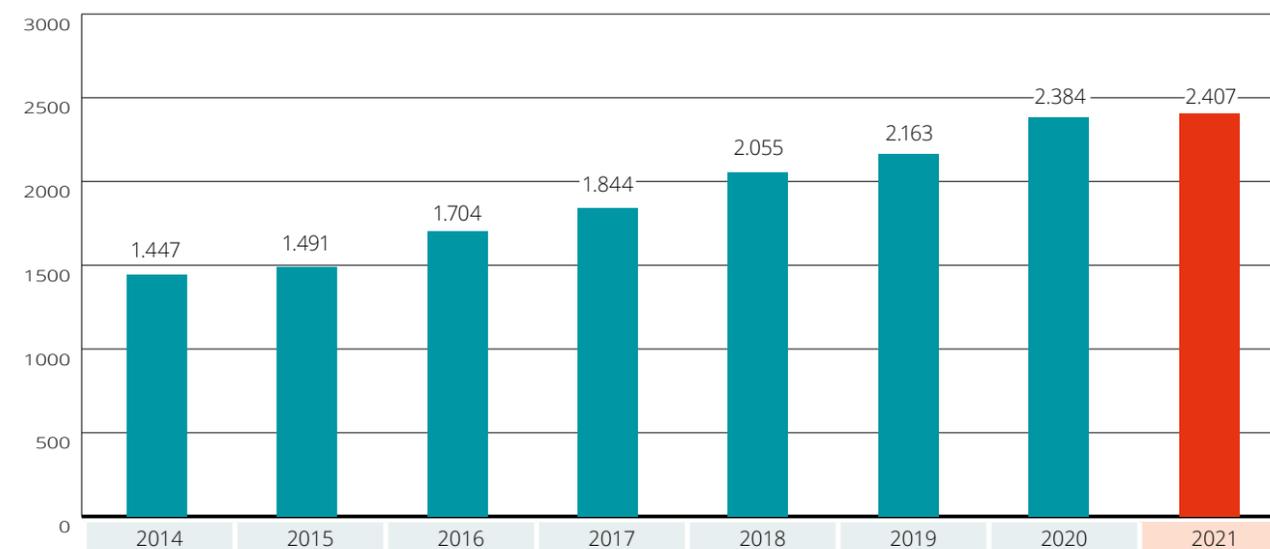
A. DONNÉES SOCIALES

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

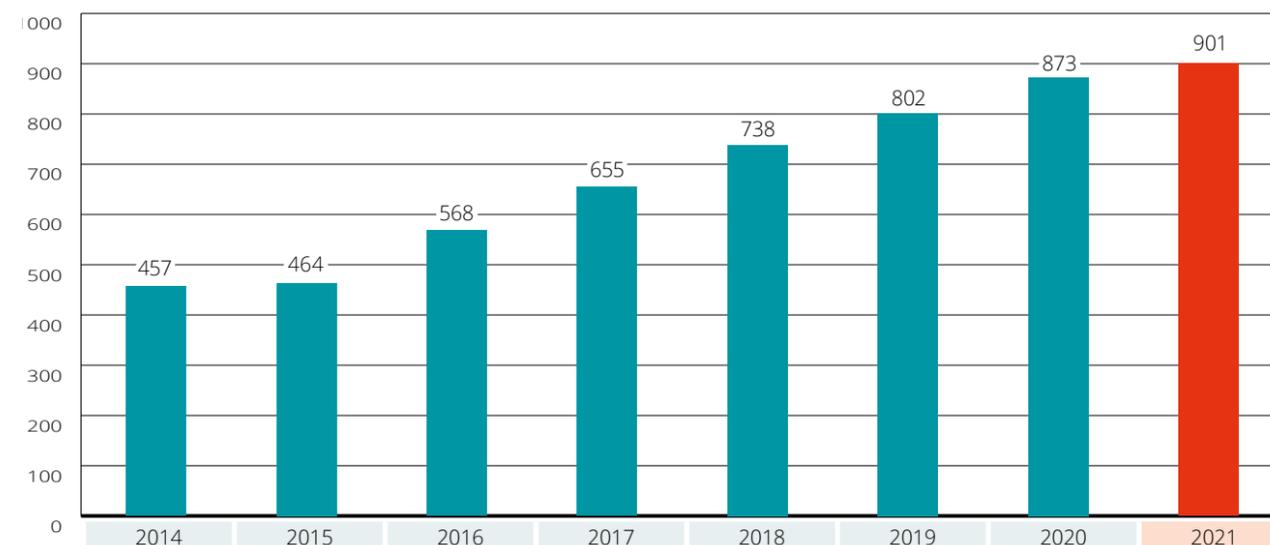
Ce n'est un secret pour personne, le secteur de la construction a été, en 2021, confronté à un certain nombre d'inquiétudes tant du fait de la conjoncture liée à la pandémie que du fait de la pénurie de main d'œuvre.

Cependant, par la mise en œuvre de mesures appropriées, le Groupe THOMAS & PIRON peut se targuer d'une certaine stabilité en matière d'effectifs ouvriers, voire d'une légère croissance en ce qui concerne les effectifs employés.

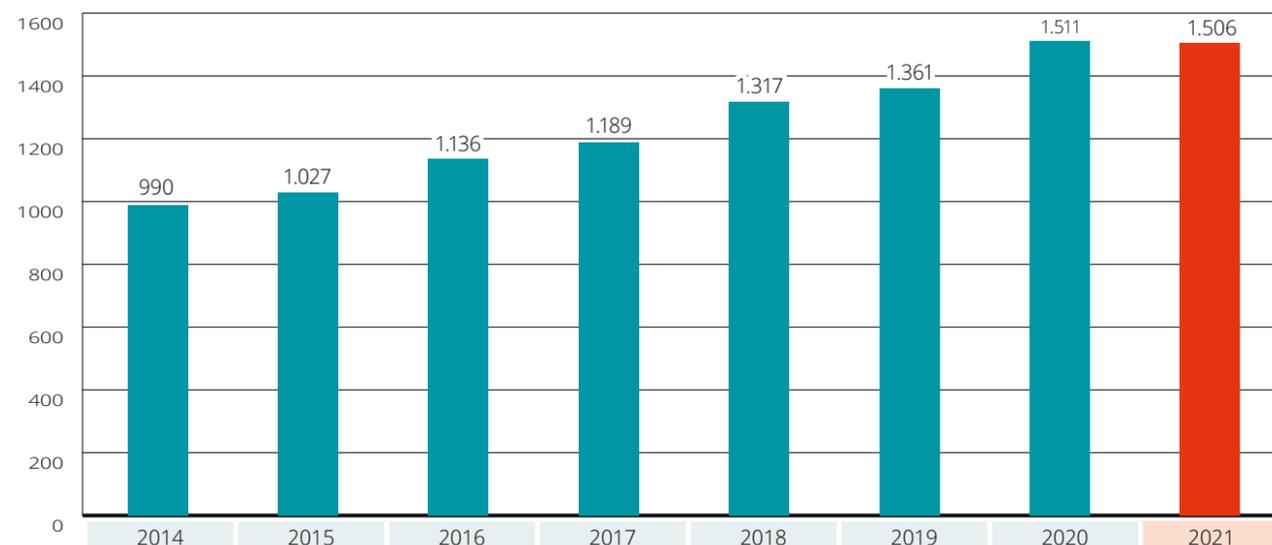
ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF GROUPE (EN ETP AU 31 DÉCEMBRE)



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

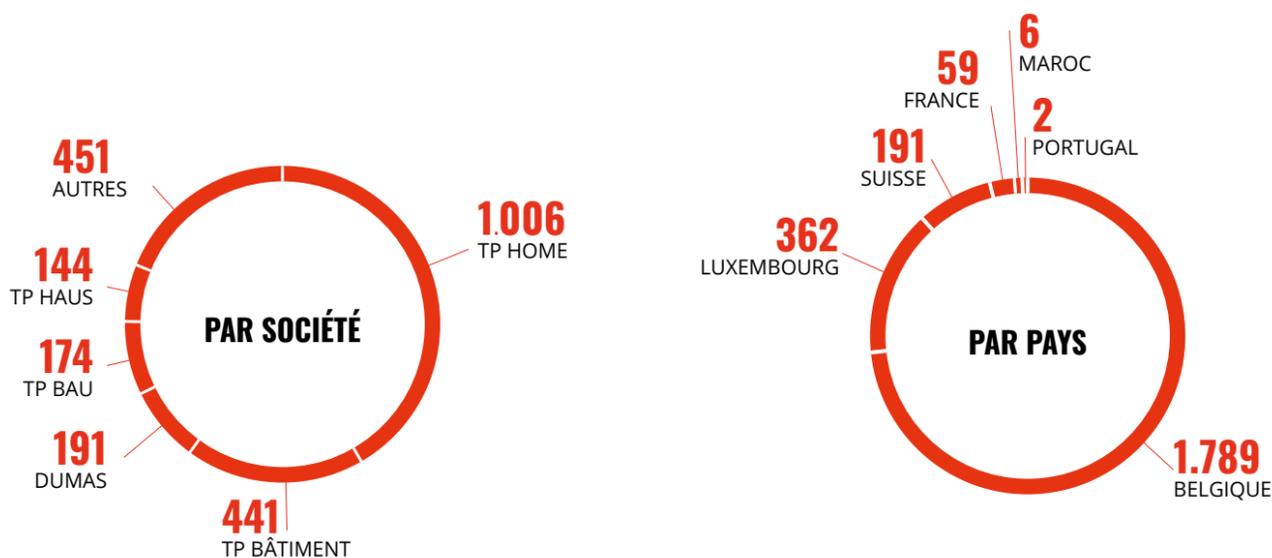


ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF GROUPE – OUVRIERS (EN ETP AU 31 DÉCEMBRE)

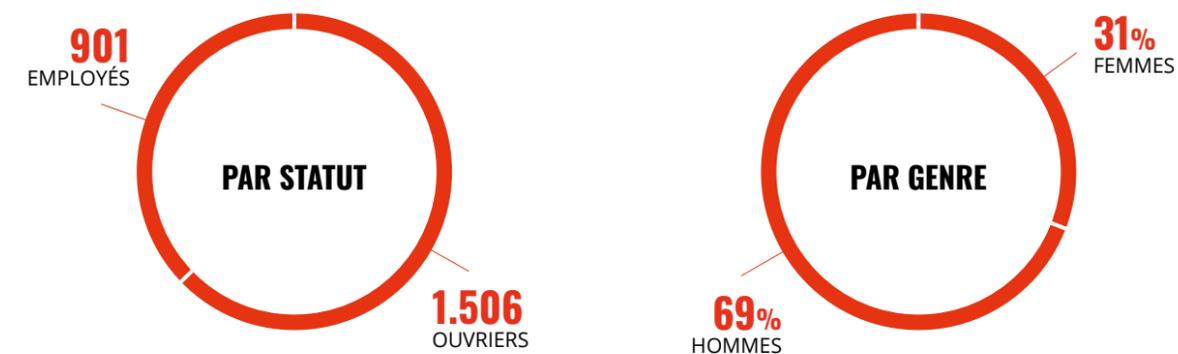


2. Répartition de l'effectif Groupe au 31 décembre 2021

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF GROUPE (EMPLOIS DIRECTS)



RÉPARTITION DE L'EFFECTIF GROUPE (EMPLOIS DIRECTS)



B. PROJETS 2021 ET PERSPECTIVES 2022

1) Digitalisation des outils RH

L'année 2021 a été marquée par l'avancée de nombreux projets ayant trait à l'optimisation générale de la gestion des ressources humaines au niveau du Groupe et, en corollaire, à sa digitalisation.

Système Intégré de gestion des Ressources Humaines (SIRH)

Comme annoncé en 2020, la mise en place d'une solution SIRH a été réalisée en 2021 pour centraliser l'ensemble des données RH du Groupe au sein d'une même interface. Ceci permet un gain de temps, l'amélioration des processus, ainsi qu'un avantage au niveau de la performance grâce à un meilleur suivi de l'activité RH. Outre l'infrastructure, les modules de recrutement et de gestion des compétences ont été implémentés.

En 2022, les RH se pencheront sur des modules complémentaires permettant de gérer les formations, la digitalisation de certains documents, ainsi que les congés.

À terme, ce SIRH permettra également d'offrir davantage d'interactivité aux collaborateurs.

Enregistrement électronique des prestations

Une plateforme de gestion des prestations de nos ressources sur chantiers assurera une efficacité au quotidien en digitalisant le partage d'information entre le personnel de terrain et, notamment, les gestionnaires du personnel chargés de la paie. Des tests au cours de l'année écoulée ont permis de sélectionner le partenaire le plus adéquat par rapport aux besoins identifiés.

L'année 2022 verra la mise en place progressive du système, après formation de tous les collaborateurs concernés (utilisateurs internes, services du personnel, production, etc.).

2) Focus sur le recrutement des futurs collaborateurs ouvriers

La pénurie de main d'œuvre généralisée à tous les corps de métier du secteur du bâtiment a constitué « LE » challenge de l'année 2021 et sera aussi celui de 2022. L'énergie des équipes RH restera à nouveau concentrée sur tous les biais possibles de recrutement :

- promotion du référencement interne ;
- participation à des « jobdays », foires, salons ;
- projets d'insertion professionnelle en partenariat avec différentes institutions telles que le FOREM, l'IFAPME, les MIRE... ;
- promotion de nos métiers sur nos réseaux sociaux ;
- intégration de travailleurs étrangers désireux de s'insérer dans le monde du travail ;
- accueil de nombreux stagiaires grâce aux contacts réguliers avec les écoles techniques et professionnelles, les écoles, les universités et les centres de formation ;
- partenariats avec des agences de travail intérimaire ;
- intégration de nombreux apprentis, en alternance sur nos chantiers et en centre de formation, etc.

Pour assurer un nombre suffisant de candidats souhaitant s'engager dans nos métiers, nous devons encore et toujours travailler sur leur attractivité. Nous sommes déjà, en ce sens, largement soutenus par le secteur de la construction qui offre tout un panel d'avantages aux collaborateurs ouvriers : timbres fidélité, repos compensatoires, indemnités de mobilité...

Cependant, nous devons effectuer un travail de fond et de longue haleine pour redorer l'image de nos métiers et, in fine, d'attirer davantage de candidats. Pour ce faire, outre les avantages proposés par le secteur, nous nous faisons fort de promouvoir les raisons concrètes, exprimées par nos ouvriers eux-mêmes, qui ne peuvent que motiver les candidats à rejoindre le Groupe, encore et toujours animé par la force d'un team !

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



6. THOMAS & PIRON ICT



Activité et faits marquants

THOMAS & PIRON ICT est la société à laquelle les sociétés du Groupe font appel pour les prestations informatiques. Les services de THOMAS & PIRON ICT vont du développement informatique à la gestion du parc IT (matériel, protection des données, infrastructure...). Au 31 décembre 2021, le Groupe THOMAS & PIRON détenait une participation de 75,62 % dans cette société.

CHIFFRES CLÉS

	Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)
2021	6.122.552	438.611	2.010.612	648.617
2020	6.062.696	154.923	2.090.185	620.627

THOMAS & PIRON BELGIQUE



Le bâtiment Belfius, à Namur, réalisé en collaboration avec le promoteur Artone et l'architecte (BAEB). Le projet a remporté le RES AWARDS 2021 dans la catégorie Commercial Development.

1. THOMAS & PIRON HOME

THOMAS & PIRON HOME

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



Chiffre d'affaires* :
209.157.079 €

Résultat opérationnel* :
26.197.549 €

Résultat brut* : **24.913.368 €**

+ de **1.000** collaborateurs

700 unités réalisées / réceptionnées

1 département maison
à ossature bois TOMWOOD

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

CHIFFRES CLÉS



A. Activité et faits marquants

Malgré la pandémie de la COVID 19 et les intempéries relativement importantes du début d'année 2021, le chiffre d'affaires a augmenté en 2021 de plus de 18% pour s'établir à 191,8 millions d'euros. Par rapport à 2020, cette augmentation représente près de 20 millions d'euros.

En 2021, THOMAS & PIRON HOME S.A. a réalisé près de 800 ventes en Belgique et au Luxembourg et a continué à développer son activité ciblant les petits immeubles.

Au cours de cet exercice, les sociétés foncières liées au pôle ont acquis pour plus de 23 millions d'euros de terrains en Belgique et au Luxembourg.

Projet : Schoppach. Architecte: Artau

B. Données financières

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	48.801.901	44,82%	33.698.366
Immobilisations incorporelles	4.965.431	31,57%	3.773.885
Immobilisations corporelles	22.542.721	1,74%	22.157.652
Immobilisations financières	21.293.749	174,16%	7.766.829
Actifs circulants	91.903.691	-6,70%	98.501.903
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	68.443.524	8,78%	62.920.392
Créances à un an au plus	18.003.549	-36,47%	28.337.243
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	4.424.072	-28,62%	6.198.062
Comptes de régularisation	1.032.546	-1,31%	1.046.206
Total de l'actif	140.705.593	6,43%	132.200.270

Les **immobilisations incorporelles** progressent d'environ 1,2 million d'euros suite aux développements et investissements consentis dans divers logiciels informatiques.

Les **immobilisations corporelles** sont restées stables (un peu plus de 22 millions d'euros). En effet, les nouvelles acquisitions ont été compensées par les amortissements de l'année.

L'augmentation significative des **immobilisations financières** (+13,5 millions d'euros) provient essentiellement d'avances de fonds réalisées aux sociétés unifamiliales ESPACES PROMOTION S.A. (+ 5,5 millions d'euros), LES LOTISSEMENTS S.A. (+ 2,9 millions d'euros), HEINSCH RECYCLING S.A. (+ 1,1 million d'euros) ainsi qu'à un reclassement du court terme vers le long terme de l'avance de fonds consentie à la société RTP S.A. (+ 4,5 millions d'euros) et à un remboursement partiel de l'avance de fonds consentie à la société M2J S.A. (- 0,5 million d'euros).

Les **stocks** et commandes en cours augmentent quant à eux d'environ 5,5 millions d'euros. Comme l'année précédente, cette augmentation provient de l'augmentation des encours liés aux infrastructures et aux promotions relatives aux maisons et petites résidences.

Enfin, la diminution d'environ 10 millions d'euros des **créances** à un an au plus est issue en grande partie du reclassement en long terme de la créance sur la société RTP S.A. (-4,5 millions d'euros) ainsi que de la diminution des créances commerciales en grande partie intra-groupes (- 5 millions d'euros).

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	90.463.104	10,45%	81.907.312
Capital	707.387	0,00%	707.387
Réserves	11.614.632	21,74%	9.540.678
Résultat reporté	78.139.672	9,05%	71.657.833
Subsides en capital	1.413	0,00%	1.413
Provisions et impôts différés	1.720.478	-15,97%	2.047.566
Dettes	48.522.011	0,57%	48.245.392
Dettes à plus d'un an	5.144.572	11,77%	4.602.890
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	715.834	14,32%	626.149
Dettes financières	-	-	-
Dettes commerciales	25.077.818	-1,07%	25.350.230
Dettes fiscales, salariales et sociales	9.007.237	16,46%	7.734.195
Acomptes	1.351.063	44,36%	935.925
Autres dettes	7.160.141	-19,37%	8.880.000
Comptes de régularisation	65.347	-43,67%	116.003
Total du passif	140.705.593	6,43%	132.200.270

L'augmentation d'environ 8,5 millions d'euros des **fonds propres** provient exclusivement des résultats de l'exercice (15,2 millions d'euros) diminués des dividendes et tantièmes (-6,7 millions d'euros).

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

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

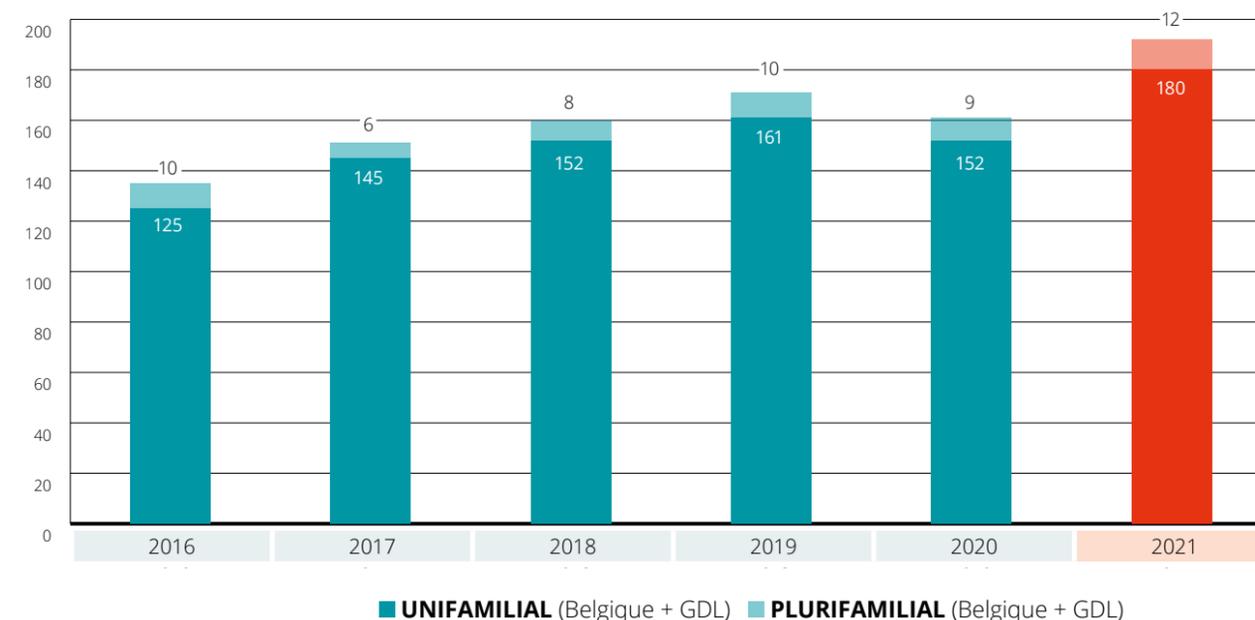
COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	202.169.663	7,12%	188.736.019
Chiffre d'affaires	191.757.420	18,67%	161.584.052
Variation d'encours	2.545.440	-85,21%	17.205.381
Production immobilisée	451.325	-33,72%	680.950
Autres produits d'exploitation	7.415.478	-19,97%	9.265.636
Coûts des ventes et prestations	- 183.240.576	5,86%	- 173.093.453
Approvisionnements et marchandises	- 95.616.057	3,90%	- 92.024.598
Services et biens divers	- 35.800.704	13,27%	- 31.606.887
Rémunérations et charges sociales	- 45.427.120	4,48%	- 43.478.374
Amortissements et réductions de valeur	- 5.516.640	9,34%	- 5.045.173
Autres charges d'exploitation	- 880.054	-6,22%	- 938.421
Résultat d'exploitation	18.929.086	21,01%	15.642.566
Produits financiers	467.736	24,15%	376.760
Charges financières	- 617.456	8,41%	- 569.561
Résultat courant avant impôts	18.779.366	21,55%	15.449.765
Produits exceptionnels	511.578	-60,80%	1.305.027
Charges exceptionnelles	- 32.192	-58,57%	- 77.702
Résultat avant impôts	19.258.752	15,48%	16.677.091
Variation des impôts différés	- 24.735	-72,69%	- 90.566
Impôts sur le résultat	- 4.048.226	34,82%	- 3.002.718
Résultat de l'exercice	15.185.792	11,79%	13.583.807
Variation des réserves	- 2.073.954	294,69%	- 525.468
Bénéfice de l'exercice à affecter	13.111.839	0,41%	13.058.339

Suite à la pandémie de la COVID 19 et au chômage temporaire pour force majeure qui en avait découlé, l'entreprise avait subi une légère diminution (-5,8%) de son chiffre d'affaires en 2020. Cette année 2021, le chiffre d'affaires a progressé de plus de 18% pour s'établir à 191,8 millions d'euros.

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 :

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES



Le **résultat d'exploitation** réalisé cette année est de 18,9 millions d'euros, soit 9,9% du chiffre d'affaires.

Le **bénéfice avant impôt** de THOMAS & PIRON HOME est de 19,3 millions d'euros, soit environ 10 % du chiffre d'affaires.

En ajoutant à ce résultat les résultats avant impôts de toutes les sociétés sœurs du pôle liées à THOMAS & PIRON HOME, soit 7,5 millions d'euros, **le résultat brut du pôle THOMAS & PIRON HOME dépasse les 24 millions d'euros.**

2. AUTRES SOCIÉTÉS LIÉES AU PÔLE UNIFAMILIAL

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



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

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	2021	6.622.229	756.295	40.410.090	7.524.928	38.257.951	0
	2020	5.220.041	447.613	40.795.642	6.768.633	38.560.366	0
M2J	2021	472.000	72.452	1.104.618	1.584	1.049.310	0
	2020	567.000	104.276	1.537.668	- 70.868	1.424.139	0
THOMAS & PIRON HAUS	2021	8.757.367	522.969	3.839.137	2.204.889	-	142
	2020	6.925.825	439.440	3.148.421	1.681.920	-	123
LES LOTISSEMENTS	2021	11.186.841	1.718.964	55.773.657	6.515.851	52.257.382	0
	2020	9.793.230	677.299	50.674.242	4.796.887	39.033.334	0
RTP	2021	2.060.335	396.063	31.381.188	1.805.136	31.277.806	0
	2020	6.509.890	1.891.486	34.092.022	1.409.074	32.237.362	0
ESPACE GÉRANCES	2021	-	68.174	736.716	157.247	-	0
	2020	5.494.631	1.554.782	2.419.819	1.789.073	-	0
SCHOPPACH INVEST	2021	109.136	52.457	3.555.826	3.309.311	3.414.315	0
	2020	-	- 7.290	3.466.282	3.256.854	3.462.294	0
DPE	2021	3.763.059	432.941	4.659.026	3.902.367	-	46,1
	2020	3.545.417	735.398	4.193.223	3.469.426	-	41,5
PLATEAU D'ERPENT	2021	20.375.659	1.787.111	11.396.209	3.178.329	-	-
	2020	12.197.635	1.423.157	23.756.456	1.391.218	-	-
HEINSCH RECYCLING	2021	-	-20.957	1.192.292	79.043	-	-
CLE DES ARDENNES	2021	-	-16.848	818.315	-7.923	668.367	-

ESPACES PROMOTION

ESPACES PROMOTION S.A. a pour principale activité l'achat et la vente de terrains en Belgique, afin de permettre à THOMAS & PIRON HOME S.A. d'y ériger ses constructions de type unifamilial (ou assimilé).

La valeur du stock de terrains est plus ou moins stable par rapport à l'année dernière.

M2J

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

La commercialisation des 36 maisons de la phase 3 est lancée et est déjà un réel succès.

Enfin, un autre terrain situé à Avister, en province de Liège, sera acquis par M2J en 2022.

THOMAS & PIRON HAUS

THOMAS & PIRON HAUS S.A. est la société de construction de maisons unifamiliales située au Grand-Duché de Luxembourg. Elle travaille en tant que sous-traitant pour THOMAS & PIRON HOME S.A. Son équipe d'environ 140 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 35% en 2021.

RTP

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

Fin 2020, la société a acquis deux nouveaux terrains à Holtz et à Erpeldange. Les deux lots du projet de Holtz sont prêts à être mis en vente.

Par ailleurs, un autre terrain situé à Linger a également été logé dans RTP.

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 au dernier trimestre 2021, ce qui a permis la mise en vente du projet et la passation de quelques actes en 2021.

Actuellement, 6 blocs sur les 10 de la phase 1 sont en cours commercialisation : sur les 80 unités, 55 sont déjà vendues.

Les 4 derniers blocs seront commercialisés au second semestre 2022.

Le développement de la phase 2 est par ailleurs lancé avec le Bureau d'Architectes ARTAU.

DESSIN PERFORMANCE ENERGIE (DPE)

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

Afin de mener à bien les différentes missions :

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

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

PLATEAU D'ERPENT

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

Au niveau de l'unifamilial, le projet d'Erpent comporte 30 maisons. Celles-ci ont été commercialisées en 3 phases (de 16, 3 et 11 lots) entre 2018 et 2019. Un seul lot de la 1^{re} phase reste à vendre, tandis que le développement de la 2^e phase est en cours.

On parle actuellement d'une phase 2A d'environ 40 maisons qui pourrait être introduite en 2023.

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

HEINSCH RECYCLING

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

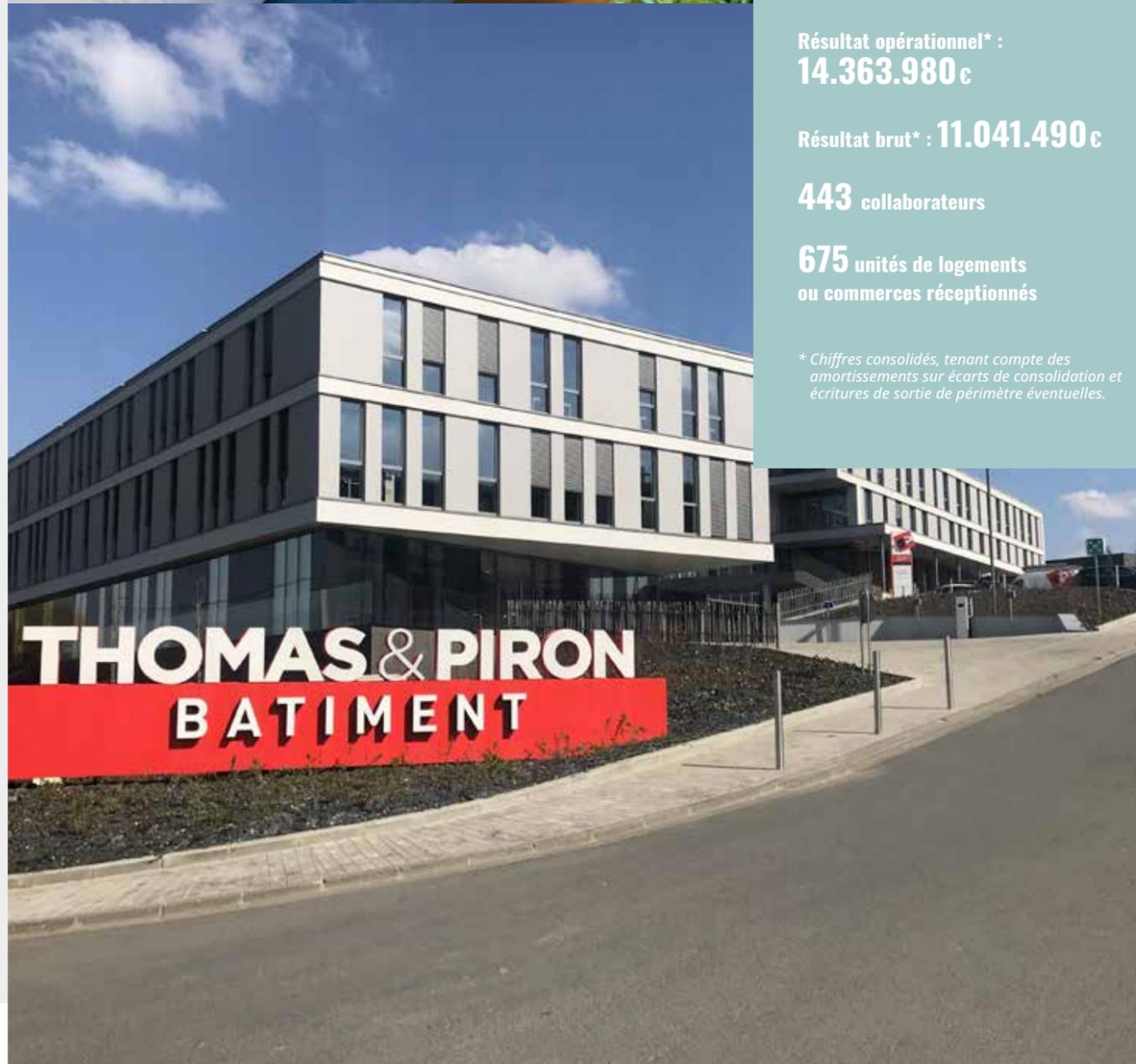
CLE DES ARDENNES

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.

3. THOMAS & PIRON BÂTIMENT

THOMAS & PIRON BÂTIMENT

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



Chiffre d'affaires* :
180.324.918 €

Résultat opérationnel* :
14.363.980 €

Résultat brut* : **11.041.490 €**

443 collaborateurs

675 unités de logements
ou commerces réceptionnés

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

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Projet Bavière



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 aussi activement impliquée en « bouwteam » dans la réussite de grands projets en partenariat public/privé.

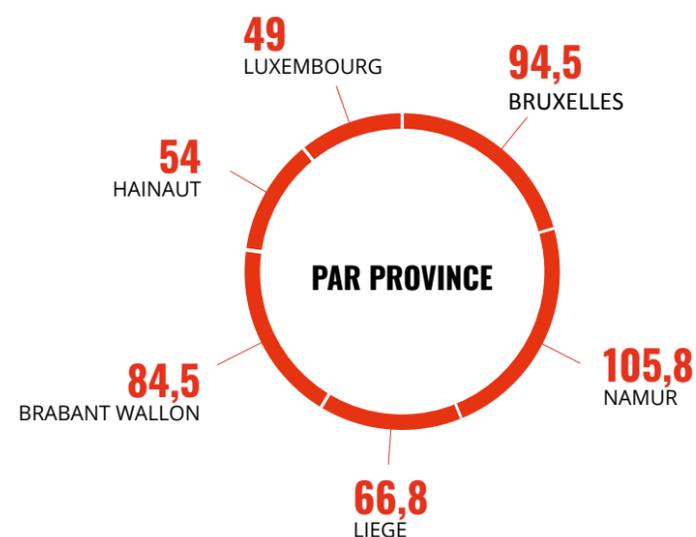
La complémentarité pluridisciplinaire des équipes de promotion et de construction au sein d'une même entité juridique constitue un mode de fonctionnement unique dans le secteur.

En 2021, l'activité du Pôle a été marquée par :

- le démarrage de 21 nouveaux chantiers pour réaliser 700 unités de logement ou équivalent ;
- la réception de 15 chantiers pour 675 unités de logement ou équivalent ;
- la vente de 569 unités, soit 455 unités pondérées en fonction de la quote-part de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A.

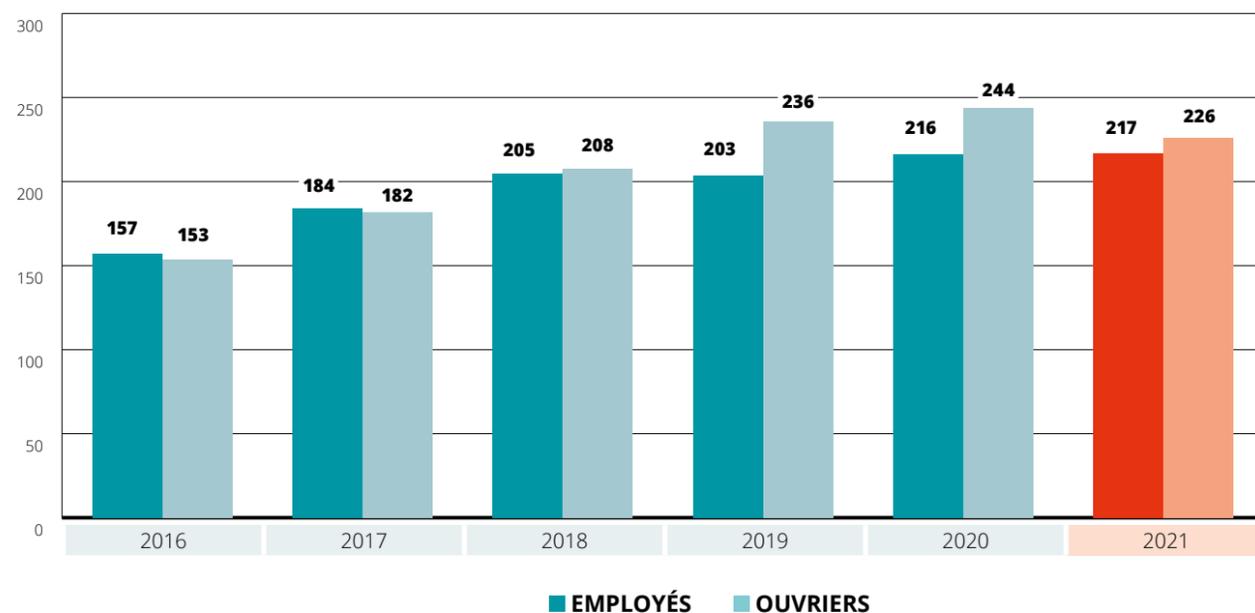
Siège de TP BÂTIMENT à Wierde.

VENTES SIGNÉES (PONDÉRÉES*) EN 2021 PAR PROVINCE



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

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS (ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN)



B. Données financières

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	13.292.498	11.28%	11.945.336
Immobilisations incorporelles	1.896.343	7.70%	1.760.814
Immobilisations corporelles	7.858.060	12.57%	6.980.705
Immobilisations financières	3.538.095	10.43%	3.203.817
Actifs circulants	109.397.839	-7.33%	118.046.436
Créances à plus d'un an	2.594.456	0,00%	2.594.456
Stocks et commandes en cours d'exécution	68.332.409	-8.23%	74.458.377
Créances à un an au plus	28.400.577	-10.80%	31.840.882
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	9.188.757	7.03%	8.584.889
Comptes de régularisation	881.640	55.26%	567.832
Total de l'actif	122.690.337	-5.62%	129.991.772

Au cours de l'exercice écoulé, des **investissements** pour un montant global de 4 millions d'euros ont été réalisés. Il s'agissait plus particulièrement de :

- logiciels pour 1,1 million d'euros ;
- matériel de chantier pour 2,3 millions d'euros ;
- mobilier, matériel informatique et matériel roulant pour 0,6 million d'euros.

L'augmentation des investissements en matériel de chantier est due notamment à l'achat en location-financement de grues.

Le total des **immobilisations** est en augmentation en 2021. La variation provient principalement de la création de la société FONCIÈRE DES CHAMPS et de l'apport en capital dans celle-ci.

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

Les **créances** à un an au plus sont en diminution malgré l'augmentation importante du chiffre d'affaires. C'est le résultat d'une gestion de plus en plus proactive de la facturation client et des impayés.

En 2021, le niveau de **trésorerie** nette de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A. est resté stable par rapport à la fin de l'année 2020. Cela est dû à un niveau de charges équivalent par rapport au chiffre d'affaires et une amélioration des encours clients et fournisseurs dans une même proportion.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	58.429.894	8.07%	54.068.977
Capital	10.792.613	0,00%	10.792.613
Réserves	7.823.644	34,34%	5.823.894
Résultat reporté	39.813.637	6,30%	37.452.470
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	5.194.371	-6.00%	5.525.720
Dettes	59.066.072	-16.10%	70.397.075
Dettes à plus d'un an	1.1190.135	187,88%	413.410
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	532.682	32,29%	402.650
Dettes financières	5.000.000	-16,67%	6.000.001
Dettes commerciales	31.988.529	-13,41%	36.944.482
Dettes fiscales, salariales et sociales	4.786.524	-38,38%	7.768.387
Acomptes	12.160.052	10,73%	10.981.756
Autres dettes	2.758.310	-59,27%	6.771.788
Comptes de régularisation	649.840	-41,70%	1.114.601
Total du passif	122.690.337	-5.62%	129.991.772

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 2021 pour 5 millions d'euros. Le niveau est légèrement inférieur à celui de fin 2020.

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

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

Le niveau des dettes commerciales a diminué en 2021, malgré l'augmentation des coûts, grâce à une gestion de plus en plus proactive des factures fournisseurs et des échéances.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Ventes et prestations	163.156.081	5.24%	155.030.388
Chiffre d'affaires	163.071.065	8,53%	150.259.280
Variation d'encours	-7.537.544	5848,19%	131.129
Production immobilisée			
Autres produits d'exploitation	7.622.560	64,28%	4.639.979
Coûts des ventes et prestations	-157.666.135	6.29%	-148.330.058
Approvisionnements et marchandises	-98.337.647	-0,52%	-98.846.856
Services et biens divers	-26.751.375	24,56%	-21.477.138
Rémunérations et charges sociales	-25.708.879	6,93%	-24.042.867
Amortissements et réductions de valeur	-2.234.584	4,42%	-2.140.031
Autres charges d'exploitation	-4.633.650	154,15%	-1.823.166
Résultat d'exploitation	5.489.946	-18.06%	6.700.330
Produits financiers	1.189.905	-54,65%	2.623.756
Charges financières	-575.337	11,02%	-518.215
Résultat courant avant impôts	6.104.514	-30.68%	8.805.871
Produits exceptionnels	26.288	-76,90%	113.778
Charges exceptionnelles	-305.286	349,63%	-67.897
Résultat avant impôts	5.825.516	-34.19%	8.851.752
Variation des impôts différés			
Impôts sur le résultat	-1.464.599	-23,19%	-1.906.793
Résultat de l'exercice	4.360.917	-37.21%	6.944.959
Variation des réserves immunisées	-1.983.631	-468,62%	538.120
Bénéfice de l'exercice à affecter	2.377.286	-68.23%	7.483.079

L'exercice 2021 présente un **chiffre d'affaires** de 163 millions d'euros dégageant un bénéfice avant impôt de 5,8 millions d'euros, soit 3,57% du chiffre d'affaires.

L'augmentation des charges est plus élevée que l'évolution à la hausse de l'activité et du chiffre d'affaires, en raison d'une détérioration légère de la **marge** sur les différents projets. Cette diminution est en ligne avec le marché et la nature des projets en activité en 2021. L'augmentation des charges est également due à sa comparaison avec l'année 2020 qui a connu l'arrêt temporaire de l'activité suite à la crise du Covid-19.

La **valorisation de l'encours net** projets selon la méthode « à l'avancement » s'établit à 56,2 millions d'euros (en ce compris l'intégration des projets en Société Momentanée) au 31 décembre 2021. Cela correspond à une variation nette de +7,5 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 2021.

Pour obtenir le résultat de gestion du Pôle Bâtiment, il faut ajouter au résultat de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A., le résultat avant impôt totalisé pour toutes les filiales et sociétés sœurs de THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A., réduit à son pourcentage de participation, à savoir un résultat brut de l'ordre de 6,8 millions d'euros, qui porte le **résultat brut de gestion du pôle avant impôts et dividendes reçus à un total consolidé de 11 millions d'euros** pour l'activité du pôle THOMAS & PIRON BÂTIMENT.

FONCIÈRES 100 % THOMAS & PIRON

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)	Nombre d'ETP
FONCIÈRE INVEST	2021	7.732.716	212.591	79.560.190	2.760.865	59.272.008	-	-
	2020	2.018.507	- 277.107	51.560.455	2.548.273	33.465.768	-	1
IMMOBILIÈRE DU BAULOY	2021	-	-101.617	1.480.898	1.481.790	-	-	-
	2020	808.867	177.118	1.939.556	1.583.407	-	-	-
LESSE HOSPITALITY	2021	2.979	-128	243.417	243.108	10.792	-	-
	2020	-	- 1.027	247.752	243.236	11.976	-	-
MEUSE OFFICE 5	2021	15.369	3.260	48.361	13.970	44.826	-	-
	2020	48.940	14.805	95.796	10.710	54.606	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 1	2021	1.875	-1572	268.990	268.682	16.968	-	-
	2020	-	- 1.027	270.338	270.254	18.830	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 2	2021	162.340	38.495	279.043	237.978	94.641	-	-
	2020	288.296	71.192	509.438	199.484	196.394	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 3	2021	-	- 1.516	40.789	40.481	-	-	-
	2020	-	- 1.730	42.081	41.998	-	-	-
SAMBRE RÉSIDENCE 4	2021	35.335	7.294	49.170	39.471	-	-	-
	2020	145.799	44.102	67.724	32.177	22.280	-	-
B32 RENAISSANCE	2021	3.559.287	1.298.269	3.003.535	1.941.554	1.171.561	-	-
	2020	2.994.138	1.082.937	3.575.803	643.284	2.935.923	-	-

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 2021 a connu une augmentation des acquisitions de terrains pour un montant total de 32 millions d'euros dans l'ensemble des régions wallonne et bruxelloise.

Ces achats viennent augmenter la valeur totale du stock de terrains de FONCIÈRE INVEST S.A., afin de renforcer l'offre future de projets 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 2 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 2021.

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 (Namur) : LESSE HOSPITALITY S.A., MEUSE OFFICE 5 S.A., SAMBRE RÉSIDENCE 1 S.A., SAMBRE RÉSIDENCE 2 S.A., SAMBRE RÉSIDENCE 3 S.A. et SAMBRE RÉSIDENCE 4 S.A.

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

10 parcelles réparties entre ces différentes sociétés ont été vendues en 2021.

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

B32 RENAISSANCE

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

Cette société est propriétaire d'un terrain bâti situé avenue Jules Bordet à 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 2021, il restait à vendre 13 unités sur les 120.

FONCIÈRES EN PARTENARIAT

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)
UNIVERSALIS PARK 3 AB	2021	1.050	14.972	4.141.109	3.949.360	225.190
	2020	-	- 7.603	4.366.240	3.934.388	225.819
UNIVERSALIS PARK 3 C	2021	-	-1.113	1.007.910	834.871	165.505
	2020	-	- 7.181	1.009.587	835.984	165.505
FONCIÈRE DE BAVIÈRE	2021	354.935	113.779	8.967.378	2.679.163	5.363.384
	2020	2.494.634	17.002	8.046.131	2.565.384	5.616.555
FONCIÈRE DE BAVIÈRE A	2021	-	-2.959	1.650.769	283.218	1.161.313
	2020	-	- 14.352	1.653.452	286.177	1.160.825
FONCIÈRE DE BAVIÈRE C	2021	-	-27.413	4.200.715	197.874	3.401.362
	2020	-	- 74.898	4.229.813	225.287	3.399.931
FONCIÈRE DES CHAMPS	2021	-	-9.526	6.531.456	490.474	6.525.000
	2020	-	-	-	-	-

UP 3 AB, UP 3 C

THOMAS & PIRON HOLDING S.A. a acquis en 2016 toutes les actions de la société UNIVERSALIS PARK S.A. (50%), l'autre moitié restant dans les mains d'IMMOBEL. L'entrée dans le capital d'UNIVERSALIS PARK, propriétaire de terrains localisés sur le site de La Plaine (ULB/UB-Delta) à Ixelles, pour une surface totale de 8,5 hectares, permettra la construction de 110.000 m² de logements.

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

Seules les sociétés UP 3 AB et UP 3 C 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 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 2021, il restait 1 appartement et 2 commerces à vendre.

Les blocs DE, FG, HI, J et K, et le lot 2 (blocs A, B, C et D) sont actuellement toujours en cours de développement.

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 des 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 la vente d'une partie du foncier logée dans FONCIÈRE DE BAVIÈRE à FONCIÈRE DE BAVIÈRE A S.A. et FONCIÈRE DE BAVIÈRE C S.A.

Le chiffre d'affaires engrangé en 2021 en FONCIÈRE DE BAVIÈRE 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, et dont la promotion sera assurée par la société LA CROISÉE DES CHAMPS S.A.

Projet Liège Bavière. TP BÂTIMENT construit la partie résidentielle du site, en copromotion avec BPI Real Estate et Urba Liège.



PROMOTIONS 100 % THOMAS & PIRON CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
CŒUR DE VILLE	2021	7.978.188	165.050	18.352.265	4.212.128	-	5.285.419
	2020	2.516.363	13.057	9.232.087	4.047.078	-	1.061.433

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 139 unités a été obtenu de façon définitive et exécutoire en juillet 2020 et la construction a démarré en septembre 2020. La pré-commercialisation a été réalisée fin 2021 et la mise en vente début 2022 ;
- les halls relais Idelux, à Florenville, Léglise et Saint-Hubert ont démarré en 2021 et les réceptions provisoires sont planifiées courant 2022 ;
- le projet du site de Solidarité à Charleroi a été remporté en 2021.

Les stocks d'encours de production sont toujours à la hausse en raison des coûts engendrés pour le projet Namur Site des Casernes pour lequel l'avancement du chiffre d'affaires est inférieur à celui de la construction en 2021.

*Le projet Novia dans le centre-ville de Namur, intègre un bâtiment historique dans une architecture moderne.
Architectes DD+, Atelier de l'arbre d'or, QBRIK et EOLE.*



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	2021	1.277.102	-279.502	7.283.107	-2.634.885	-	-
	2020	1.480.933	-492.225	8.287.051	-2.355.383	-	-
UNIPARK	2021	9.148	31.253	10.579.908	8.158.028	-	1.032.423
	2020	677	60.576	10.518.157	8.126.775	-	1.034.067
BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT	2020	1.878.101	-270.179	19.882.917	1.178.535	-	17.767.932
	2020	4.803	-182.957	10.249.710	1.448.714	-	8.546.786
LES JARDINS DE COURBEVOIE	2021	21.975.099	2.696.564	25.577.307	7.760.276	-	21.145.398
	2020	18.242.521	3.415.471	22.589.057	5.063.712	-	14.523.922
LA CROISÉE DES CHAMPS	2021	-	-2.705	1.046.084	94.883	977.097	-
	2020	-	-7.104	612.941	97.588	559.189	-
DÉVELOPPEMENTS ET PROMOTIONS IMMOBILIERS	2021	17.893.773	2.711.352	9.773.654	4.784.849	38.273	7.598.918
	2020	8.343.153	1.250.050	16.089.200	2.073.497	38.273	13.495.993
FONCIÈRE DE LA NIELLE SUD	2021	-	71.850	19.802.616	19.757.110	11.125.000	172.418
	2020	-	74.679	19.703.407	19.685.260	11.125.000	140.042
PLATEAU D'ERPENT	2021	20.375.659	1.787.111	11.396.209	3.178.329	-	5.774.809
	2020	12.197.635	1.423.157	23.756.456	1.391.218	-	20.007.480

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 net négatif provient de la prise en charge comptable des amortissements des immobilisations corporelles.

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

UNIPARK

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

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

BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT

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

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

Le chiffre d'affaires engrangé en 2021 par BAVIÈRE DÉVELOPPEMENT S.A. provient de la commercialisation du lot D, les lots suivants sont en cours de développement.

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

LES JARDINS DE COURBEVOIE

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

La première phase du projet comporte 250 unités réparties en 4 blocs (702-703-704-705a).

Les travaux de cette première phase se sont achevés par la dernière réception provisoire des communs en novembre 2020. Fin 2021, les blocs 702, 703, 704 et 705a étaient entièrement vendus.

La seconde phase comporte les blocs 706 (104 unités) et 708 (99 unités) dont les permis ont été obtenus en mars 2020. Leur commercialisation a débuté, respectivement en septembre et en décembre 2020, et les travaux ont démarré en octobre 2020. La commercialisation de ce lot a continué en 2021 et la construction s'achèvera en 2023.

Le permis du lot 705b (27 unités) a été introduit en décembre 2020 et délivré en janvier 2022. Le démarrage de la construction est prévu au premier semestre 2022.

Le permis du lot 707 (immeuble de bureaux) a été introduit en décembre 2020 et délivré en janvier 2022. La construction du lot 707 a, quant à elle, démarré en 2021. La vente de l'immeuble a été signée en décembre 2021.

La valeur du stock construction est en augmentation en 2021, l'avancement de la construction étant supérieure aux ventes réalisées et actées en 2021.

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.



*Esprit Courbevoie à Louvain-la-Neuve
(Syntaxe Architectes, Montois Partners Architects, R2D2 & Cerau).
Projet en partenariat avec BESIX R.E.D.*

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

- sur base des interventions amenées par l'arrivée des nouveaux architectes avec un nouveau projet et de l'acquisition d'une parcelle complémentaire (le Crelan), le Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) a été approuvé le 9 octobre 2020 et publié au Moniteur Belge le 11 décembre 2020 ;
- la première phase et l'ensemble des voiries et abords sont conçus en synergie avec le Bureau Economique de la Province (BEP), la ville de Gembloux, la DGO1 et le Fonctionnaire-Délégué ;
- une Réunion d'Information Préalable (RIP) a été tenue en décembre 2020 pour présenter le projet au public ;
- la demande de permis pour la 1^{re} phase 1A et B (+/- 144 unités) a été déposée fin 2021 pour une obtention attendue fin 2022 et un démarrage de la construction et de la commercialisation début 2023 ;
- la demande de permis de la 2^e phase (1C +/- 77 logements) devrait être déposée en 2022.

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 ont été achvés fin 2021. La commercialisation a, quant à elle, débuté en mars 2020 et s'est poursuivie en 2021 et 2022.

FONCIÈRE DE LA NIELLE SUD

FONCIÈRE INVEST S.A. a acquis 51% de la S.A. FONCIÈRE DE LA NIELLE SUD fin 2017 via une augmentation de capital et l'apport en nature d'un terrain à Woluwe-Saint-Lambert, afin de constituer, sur le même site, un ensemble foncier permettant le développement à l'horizon 2022 d'un projet immobilier en partenariat avec la S.A. EIFFAGE DEVELOPMENT.

PLATEAU D'ERPENT

Comme déjà précisé dans le chapitre concernant le pôle THOMAS & PIRON HOME, la société PLATEAU D'ERPENT S.A. a été constituée en 2018 par THOMAS & PIRON BÂTIMENT (25 %), THOMAS & PIRON HOME (25 %) et IMMOBEL (50 %). Ce projet de grande envergure a pour objet de créer, sur une surface de 3,8 hectares de terrain à Erpent (Namur), 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 septembre 2019. La mise en vente a démarré un mois plus tard ; les premières ventes ont été signées en février 2020, 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 novembre 2018 et a été réceptionné en décembre 2020 ;
- les travaux du bâtiment 4 de 56 appartements se sont achevés en juillet 2020.

La commercialisation des 3 phases s'est poursuivie en 2021 et 2022.

Il faut se référer au chapitre concernant THOMAS & PIRON HOME pour la partie unifamiliale.

AUTRES FILIALES CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)
GOENBP	2021	830.174	805.976	5.298.094	805.002
	2020	824.859	120.778	5.993.176	674.002
SOMIBA	2021	382.650	219.366	1.849.194	935.915
	2020	351.510	242.063	1.756.122	716.549
MEUSE OFFICE 4	2021	85.202	-137.962	12.625.152	-326.741
	2020	-	- 103.183	3.278.228	- 198.987

GOENBP

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

La construction de ce bâtiment pilote, appelé Ecooffice, s'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 2021, les loyers ont couvert l'ensemble des charges, ce qui engendre un résultat de l'exercice positif.

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 devrait faire l'objet d'un projet à long terme.

MEUSE OFFICE 4

CŒUR DE VILLE S.A. a acquis, en 2020, 50% des parts de MEUSE OFFICE 4 S.A., en vue de développer, en partenariat avec EAGLESTONE DEVELOPMENT S.A., une partie du projet immobilier Aquilis, situé avenue Prince de Liège à Jambes. Il s'agit d'un immeuble de bureaux dit Bâtiment A, pour lequel la société s'est vu octroyer les permis nécessaires à sa construction et à son exploitation. Au 31 décembre 2021, la construction était terminée et 2 sociétés locataires avaient déjà investi les lieux.

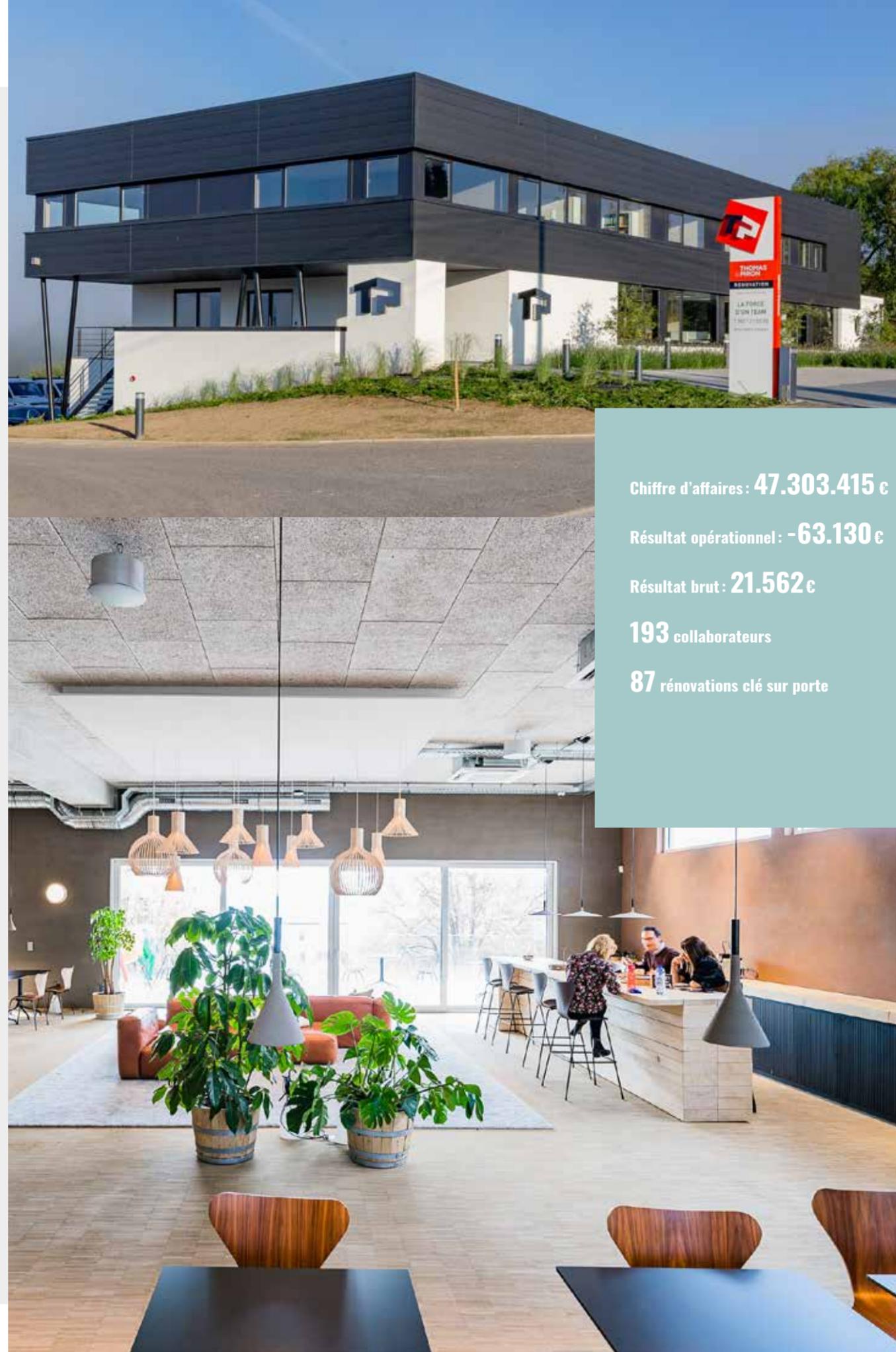
Une exploitation plus étendue est attendue en 2022.

4. THOMAS & PIRON RÉNOVATION

THOMAS & PIRON RÉNOVATION

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

Les principaux atouts de la société, qui est agréée en classe 7, sont la rapidité d'exécution, la supervision globale des chantiers et la qualité des résultats.



Chiffre d'affaires : 47.303.415 €

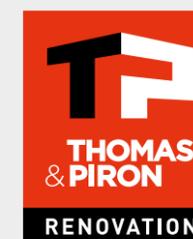
Résultat opérationnel : -63.130 €

Résultat brut : 21.562 €

193 collaborateurs

87 rénovations clé sur porte

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE



A. Activité et faits marquants

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

Rénovation clé sur porte

qui réalise :

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

Bâtiments

qui réalise :

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

Parmi les faits marquants en 2021, on peut citer :

- la rénovation complète de l'ancien siège Fortis à Mons, rue Frère Orban ;
- le démarrage du chantier de promotion immobilière pour la construction de 34 unités (appartements et maisons) à Neuville-en-Condroz ;
- la construction d'un immeuble de 57 appartements à Aywaille-Remouchamps (phase 2) ;
- la construction d'un immeuble de 5 appartements avec rez-de-chaussée commercial à Enghien.

B. Données financières

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	3.601.261	12,46%	3.202.223
Immobilisations incorporelles	807.203	14,07%	707.636
Immobilisations corporelles	2.785.598	12,05%	2.486.127
Immobilisations financières	8.460		8.460
Actifs circulants	18.236.009	19,48%	15.263.072
Créances à plus d'un an	-		-
Stocks et commandes en cours d'exécution	8.076.953	62,77%	4.962.225
Créances à un an au plus	9.705.751	4,61%	9.277.940
Placements de trésorerie	-		-
Valeurs disponibles	77.432	-89,64%	747.352
Comptes de régularisation	375.873	36,41%	275.555
Total de l'actif	21.837.270	18,26%	18.465.295

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

Les stocks et encours se répartissent de la manière suivante :

STOCKS ET ENCOURS (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Approvisionnement - consommables	107.567	0%	107.567
Immeubles destinés à la vente	6.194.317	+62%	3.820.665
Commandes en cours d'exécution	1.775.068	+71%	1.033.992

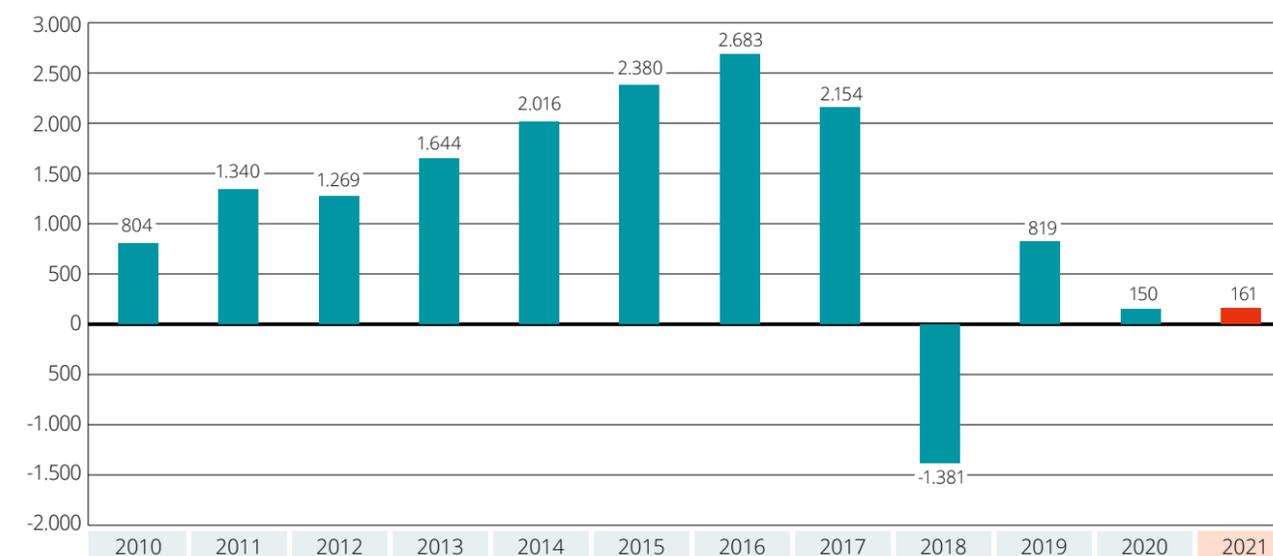
Les **créances commerciales** s'élèvent à 9,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 et sont principalement constituées de créances clients (4,8 millions d'euros) et de factures à établir relatives aux marchés publics et privés du secteur Bâtiment (4,3 millions d'euros).

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	161.425	7,79%	149.752
Capital	2.865.000	0,00%	2.865.000
Réserves	1.054.242	0,00%	1.054.242
Résultat reporté	- 3.757.817	-0,31%	-3.769.490
Subsides en capital	-		-
Provisions et impôts différés	132.657	-33,67%	200.000
Provision pour autres risques et charges	132.657	-33,67%	200.000
Dettes	21.543.188	18,92%	18.115.543
Dettes à plus d'un an	1.212.324	14,69%	1.057.065
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	189.378	43,16%	132.283
Dettes financières	4.550.975	-11,46%	5.140.029
Dettes commerciales	9.288.466	7,89%	8.609.333
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.565.301	2,85%	1.521.886
Acomptes	-		-
Autres dettes	3.000.000	-	-
Comptes de régularisation	1.736.744	4,94%	1.654.947
Total du passif	21.837.270	18,26%	18.465.295

Les fonds propres ont évolué comme suit les dernières années :

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS)



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 0,9 million d'euros et des dettes de locations-financement pour 0,5 million d'euros pour l'achat de deux grues et d'un engin de levage.

Les **dettes financières** s'élèvent à 4,6 millions d'euros et correspondent à un crédit de caisse réalisé au 31 décembre 2021. 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 9,3 millions d'euros et sont constituées en grande partie des dettes fournisseurs pour 7,6 millions d'euros, de factures à recevoir pour près de 1,3 million d'euros et de notes de crédit à établir pour 0,3 million d'euros.

Les **dettes fiscales, salariales et sociales** s'élèvent à 1,6 million d'euros et se composent d'impôts pour 0,3 million d'euros et de rémunérations et charges sociales pour 1,3 million d'euros.

Les autres dettes s'élèvent à 3 millions d'euros et se composent d'avances de trésorerie octroyées par THOMAS & PIRON HOLDING S.A.

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

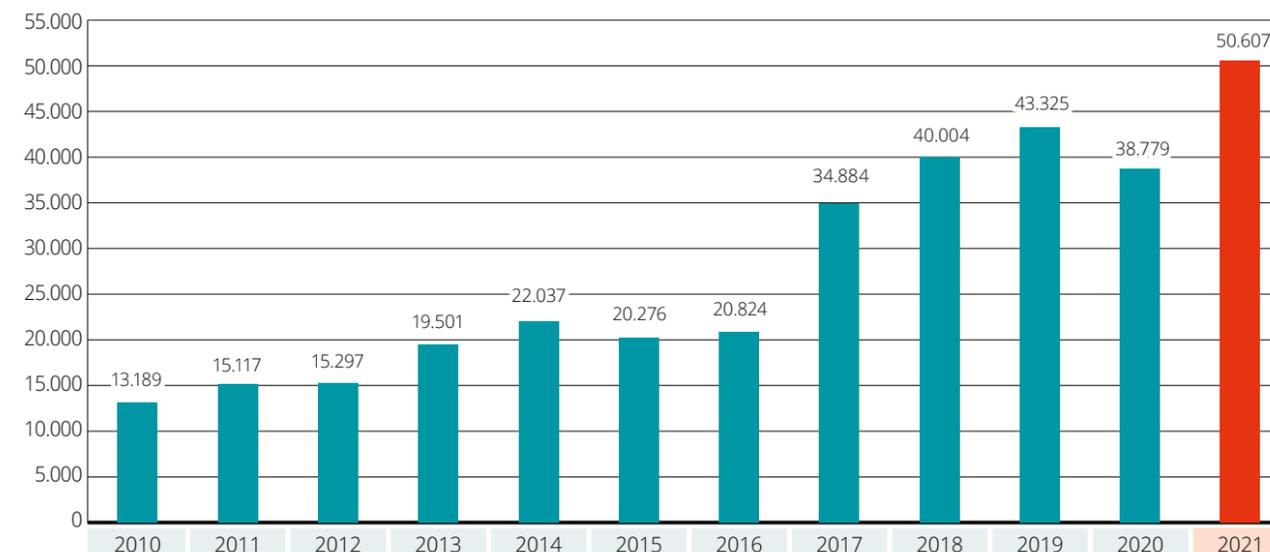
COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	54.553.853	37,46%	39.686.223
Chiffre d'affaires	50.606.981	30,50%	38.779.113
Variation d'encours	3.270.416	434,67%	611.666
Production immobilisée			
Autres produits d'exploitation	676.456	128,96%	295.444
Coûts des ventes et prestations	- 54.549.641	24,51%	- 43.809.821
Approvisionnements et marchandises	- 39.077.221	35,73%	- 28.789.777
Services et biens divers	- 5.347.360	9,16%	- 4.898.499
Rémunérations et charges sociales	- 9.378.016	0,93%	- 9.291.202
Amortissements et réductions de valeur	- 470.706	-36,83%	- 745.106
Autres charges d'exploitation	- 276.338	224,20%	- 85.237
Résultat d'exploitation	4.212	-100,10%	- 4.123.598
Produits financiers	45.582	1.688,89%	2.548
Charges financières	- 141.379	-12,63%	- 161.825
Résultat courant avant impôts	- 91.585	-97,86%	- 4.282.875
Produits exceptionnels	113.147	-96,89%	3.634.060
Charges exceptionnelles		-100,00%	- 8.635
Résultat avant impôts	21.562	-103,28%	- 657.450
Variation des impôts différés			
Impôts sur le résultat	- 9.890	-13,10%	- 11.380
Résultat de l'exercice	11.672	-101,75%	- 668.830
Variation des réserves immunisées	-	-100,00%	155.000
Résultat de l'exercice à affecter	11.672	-102,27%	- 513.830

Le **chiffre d'affaires** s'élève à 50,6 millions d'euros en 2021, soit une augmentation de 30,5 % par rapport à l'exercice 2020. Le chiffre d'affaires 2020 avait souffert de la crise sanitaire du COVID 19.

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

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



*Les anciens bureaux du Foyer Schaerbeekois (Bruxelles) transformés en immeuble d'appartements.
Architecte : MATADOR - atelier d'architecture*



5. THOMAS & PIRON SOTRABA

1. SOTRABA

Située à Arquennes (en province de Hainaut), l'entreprise SOTRABA est présente sur le marché de la construction de sa région depuis 1981 et fait partie du Groupe THOMAS & PIRON depuis 2012.



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



CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Chiffre d'affaires* : 33.935.429 €

Résultat opérationnel* :
3.656.761 €

Résultat brut* : 3.427.613 €

49 collaborateurs

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



L'entreprise, agréée en classe 5, construit des maisons personnalisées. Elle développe et construit également des ensembles immobiliers (maisons, appartements et surfaces commerciales).

Ses réalisations se distinguent par une architecture contemporaine à taille humaine.

L'année 2021 a été marquée par l'arrivée de Nicolas Keusters en tant qu'administrateur délégué, suite au départ à la retraite du fondateur de Sotraba, Roger Smet. L'ambition est de préserver les atouts de SOTRABA et son esprit familial, et de continuer à développer son portefeuille de projets.

Les Résidences Duvieusart à Nivelles.

Données financières

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	710.891	71,94%	413.442
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	657.023	82,22%	360.574
Immobilisations financières	53.868	1,89%	52.868
Actifs circulants	18.334.360	4,99%	17.463.251
Créances à plus d'un an			
Stocks et commandes en cours d'exécution	16.575.640	24,14%	13.352.548
Créances à un an au plus	1.405.809	-51,89%	2.922.033
Placements de trésorerie			
Valeurs disponibles	336.056	-71,02%	1.159.585
Comptes de régularisation	16.855	-42,05%	29.085
Total de l'actif	19.045.251	6,54%	17.876.693

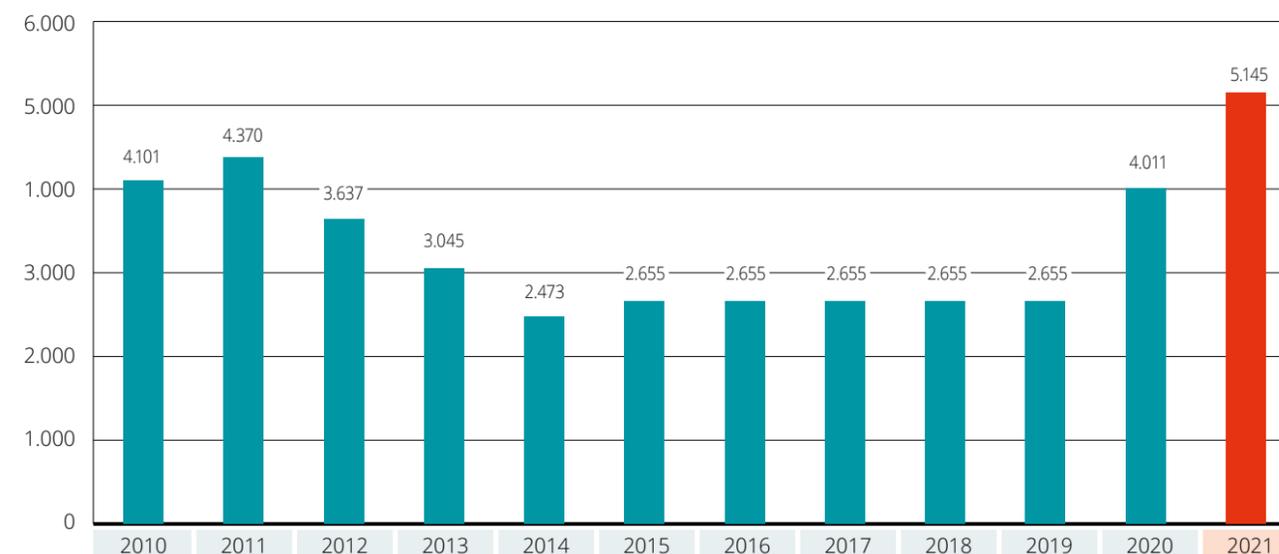
Les **immobilisations corporelles** sont en augmentation ; SOTRABA a procédé à des acquisitions pour un montant de 0,5 million d'euros. Il s'agissait principalement de matériel de chantier, de mobilier et de matériel informatique pour implémenter un nouveau logiciel comptable, d'aménagement de nouveaux bureaux et d'une cafétéria.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	5.145.033	28,28%	4.010.645
Capital	98.874	0,00%	98.874
Réserves	447.519	0,00%	447.519
Résultat reporté	4.598.640	32,75%	3.464.252
Subsides en capital			
Provisions et impôts différés	150.712	0,00%	150.712
Dettes	13.749.506	0,25%	13.715.336
Dettes à plus d'un an	0	-100,00%	36.810
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	36.810	-19,48%	45.713
Dettes financières	6.350.182	2,42%	6.200.067
Dettes commerciales	4.005.034	-5,35%	4.231.392
Dettes fiscales, salariales et sociales	381.535	-73,58%	1.444.065
Acomptes	1.757.995	451,49%	318.770
Autres dettes	1.134.388	-16,33%	1.355.773
Comptes de régularisation	83.562	0,99%	82.746
Total du passif	19.045.251	6,54%	17.876.693

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

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS)

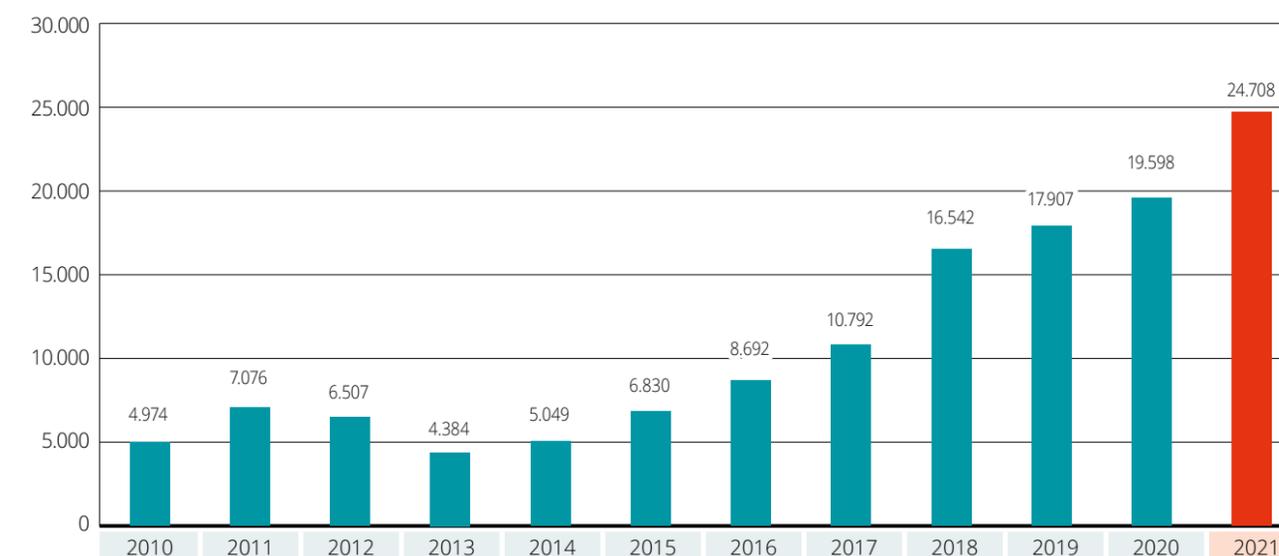


Ils sont principalement influencés par les distributions de dividendes à la maison mère.

Pour l'exercice 2021, le **résultat** de l'exercice a fait l'objet d'une distribution de dividendes pour moitié et le solde a été affecté en bénéfices reportés.

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

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION (EN MILLIERS D'EUROS)



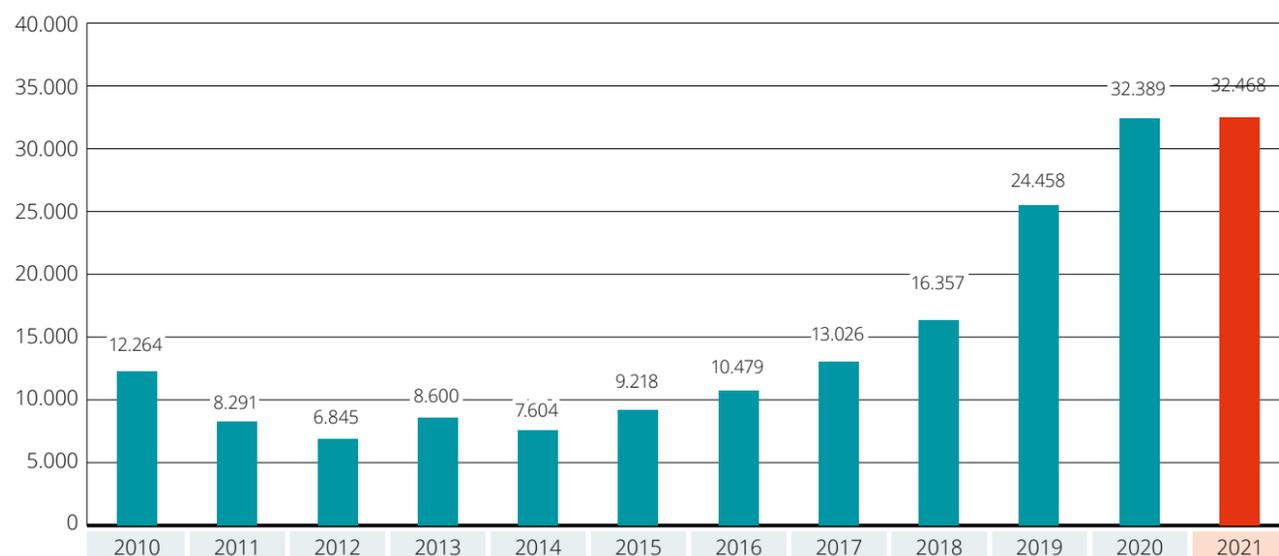
COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	35.940.793	10,90%	32.408.519
Chiffre d'affaires	32.468.428	0,25%	32.388.557
Variation d'encours	3.201.547	-771,56%	-476.736
Production immobilisée			
Autres produits d'exploitation	270.818	-45,48%	496.698
Coûts des ventes et prestations	-32.762.744	14,36%	-28.649.505
Approvisionnements et marchandises	-5.619.955	17,66%	-4.776.320
Services et biens divers	-24.148.179	15,39%	-20.926.659
Rémunérations et charges sociales	-2.795.036	10,79%	-2.522.824
Amortissements et réductions de valeur	-159.813	-32,11%	-235.414
Autres charges d'exploitation	-39.761	-78,88%	-188.288
Résultat d'exploitation	3.178.049	-15,46%	3.759.014
Produits financiers	13.792	4,05%	13.255
Charges financières	-130.267	-4,25%	-136.046
Résultat courant avant impôts	3.061.574	-15,80%	3.636.223
Produits exceptionnels	5.571	1058,21%	481
Charges exceptionnelles	-1.555	38,10%	-1.126
Résultat avant impôts	3.065.590	-15,68%	3.635.578
Variation des impôts différés			
Impôts sur le résultat	-796.815	-13,77%	-924.033
Résultat de l'exercice	2.268.775	-16,33%	2.711.545
Variation des réserves immunisées			
Bénéfice de l'exercice à affecter	2.268.775	-16,33%	2.711.545

Le **chiffre d'affaires**, en constante augmentation depuis 2014, est conforme aux prévisions budgétaires du plan triennal de développement 2020-2022. Il en va de même pour le résultat avant impôts.

L'augmentation des services et biens divers est imputable au développement des promotions.

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



2. IMMO ARQUENNES

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

Au cours de son cinquième exercice, la S.A. IMMO ARQUENNES a continué à investir dans de nouveaux terrains, ce qui explique l'augmentation des stocks.

Les dettes financières augmentent également afin de financer ces nouvelles acquisitions.

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	2021	1.467.001	297.750	6.275.428	518.217	5.483.886	-
	2020	1.052.200	207.904	5.996.006	369.342	5.661.138	-

3. AUTRES SOCIÉTÉS

CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
LES ATELIERS LAND	2021	-	-35.260	2.049.017	-163.596	2.043.088	-
	2020	-	-	-	-	-	-
LES ATELIERS DEVELOPMENT	2021	-	-6.811	802.243	-98.493	742.389	-
	2020	-	-	-	-	-	-

ACTIVITÉS DE THOMAS & PIRON
 au **GRAND-DUCHE**
 DE **LUXEMBOURG**



Projet Raemerich

1. THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG

THOMAS & PIRON GROUPE (LUXEMBOURG) S.A.

est la holding faitière du Groupe THOMAS & PIRON au Grand-Duché de Luxembourg.

La société a pour objet la détention de participations financières. Elle a également la 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.



Chiffre d'affaires* :
136.666.044 €

Résultat opérationnel* :
33.928.509 €

Résultat brut* :
16.122.208 €

368 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.

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

A. Activité et faits marquants

De par son positionnement stratégique, la société est à considérer 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. En 2021, la société occupait 23,65 personnes en équivalent temps plein.

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.

A la clôture de l'exercice 2021, le montant du portefeuille de participations détenues directement par THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. se chiffrait à plus de 161,5 millions d'euros, contre 69,6 millions en 2016, multipliant ainsi par 2,3 son portefeuille de détentions en l'espace de 5 ans.

En 2021, l'activité du pôle a été marquée par :

- l'acquisition de la société de réassurance ASSUVER S.A. et sa fusion par absorption avec IMMO-RE S.A. ;
- l'acquisition de la holding française THOMAS & PIRON GROUPE FRANCE S.A. anciennement détenue par THOMAS & PIRON HOLDING S.A. ;
- La prise de participation dans la société VALTESA S.A., société qui doit promouvoir un projet immobilier de trente-cinq unités de logements et quatre commerces ;
- le financement de ses filiales pour un montant total de près de 98,9 millions d'euros à la clôture de l'exercice ;
- le versement de dividendes par ses filiales luxembourgeoises pour un montant total de 8,2 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'est financée par des emprunts contractés auprès de sa maison mère THOMAS & PIRON HOLDING à hauteur de 148 millions d'euros.

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

B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
THOMAS & PIRON GROUPE (LUXEMBOURG)	2021	3.664.492	5.341.019	271.930.289	107.454.972	-	-
	2020	2.237.488	35.819.092	265.278.359	102.113.953	-	-

2. THOMAS & PIRON BAU

THOMAS & PIRON BAU S.A.

est une entreprise générale de construction active au Grand-Duché de Luxembourg. La société s'impose de plus en plus 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.



211 unités
d'appartement livrées

9.000 m² de bureaux
mis à disposition

42 unités livrées
en gros-œuvre

179 collaborateurs

Chiffre d'affaires
de plus de 82 millions d'euros

CHIFFRES CLÉS



A. Activité et faits marquants

Malgré une année 2021 encore marquée par la pandémie de la COVID-19, la hausse et la pénurie de certains matériaux, et la défaillance de certains sous-traitants qui ont impacté le planning d'exécution de certains chantiers, l'activité au sein de THOMAS & PIRON BAU S.A. est restée soutenue. Dans ce contexte particulier, la société a su faire preuve de stabilité et de résilience. En 2021, la société a pu maintenir une bonne performance opérationnelle grâce à la mobilisation forte et engagée de la part de tous les membres de son personnel qui ont œuvrés au maintien de l'activité dans des conditions correctes. De ce fait, non seulement la sécurité d'approvisionnement et les services aux clients ont été maintenus tout au long de l'année, mais les bases robustes sur lesquelles repose la société THOMAS & PIRON BAU S.A. lui ont permis de continuer son développement au Grand-Duché de Luxembourg, continuant ainsi à se forger une position solide et stable sur le marché immobilier luxembourgeois de la construction. Pour l'avenir, THOMAS & PIRON BAU S.A. entend s'appuyer sur son expertise et ses dernières réalisations en matière de construction de bureaux pour faire également croître et diversifier son activité à ce secteur porteur.

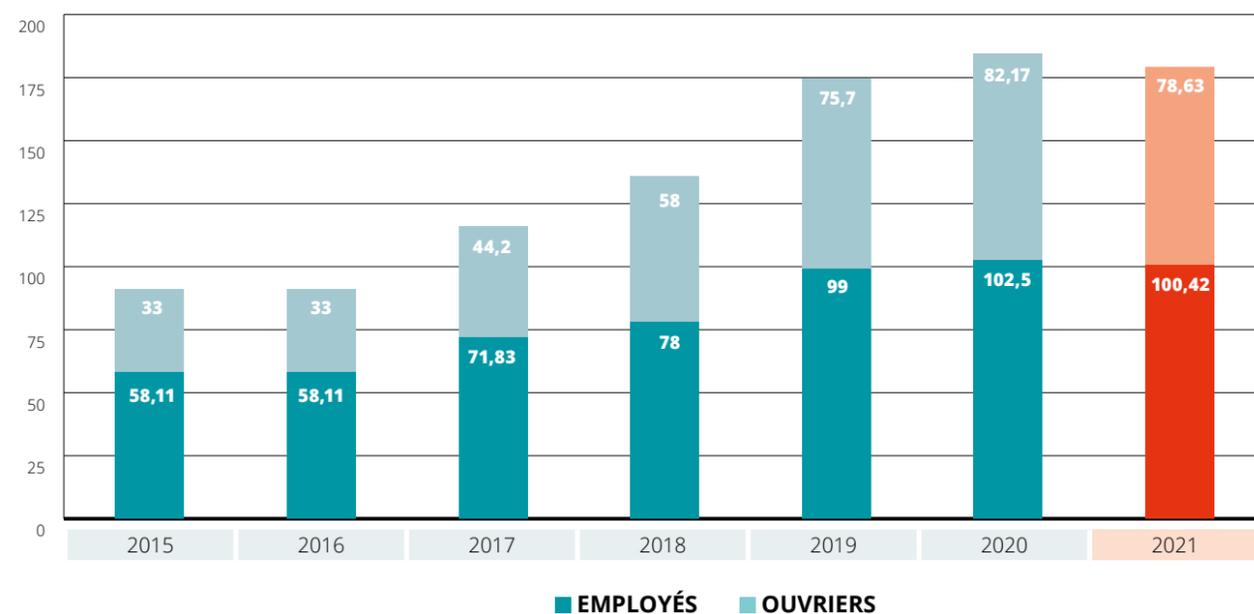
Malgré le contexte, le chiffre d'affaires budgété en début d'exercice a été respecté.

L'année 2021 a plus particulièrement été caractérisée par les chantiers et faits marquants suivants :

- Les derniers chantiers de co-promotion, en partenariat avec LES JARDINS DE LUXEMBOURG, touchent à leur fin. Les résidences Ignis et Ray ont été livrées (32 unités). Les résidences Aura, Stella et Aria qui cumulent 44 appartements le seront dans le courant du deuxième trimestre 2022. Avec 114 chambres et 23 appartements, la résidence service sera, quant à elle, réceptionnée en 2022 ;
- Le terrassement du nouveau projet UNICITY, projet mixte à vocation majoritairement de bureaux, a pu démarrer après les travaux de curage et désamiantage ;
- Pour le promoteur THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A. :
 - la livraison de plusieurs résidences situées dans les communes de Hesperange-Howald, Mamer-Kirpach, Bertrange et Hesperange- Alzingen, totalisant 128 unités ;
 - la continuité des chantiers de Schifflange et Kopstal (52 unités) qui seront livrés en 2022 ;
 - l'arrêt des chantiers Elena et Opéra à Luxembourg à la suite d'un début de glissement de terrain (reprise envisagée en 2023).
- Pour des promoteurs tiers :
 - la livraison des trois derniers blocs à appartements situés à Differdange (51 unités) au client IKO REAL ESTATE ;
 - la suite de la construction de deux immeubles situés à Luxembourg-Gare et à Luxembourg-Bonnevoie (65 appartements) pour le client EAGLESTONE, qui doivent être livrés mi-2022 ;
 - la réalisation du chantier de gros-œuvre de 3 résidences pour un nouveau client L'ECO-INVEST ;
 - le début de la construction de gros-œuvre de 4 plus petites résidences pour les promoteurs CAPELLI et FELTES (GO), dont la fin des travaux est estimée en 2022.
 - le chantier de gros-œuvre du Golf d'Arlon, en association avec THOMAS & PIRON BÂTIMENT S.A., qui a démarré au début du second semestre 2021 et doit se terminer mi-2022 ;
 - le démarrage du chantier de la maison de repos et de soins à Strassen pour le client ORPEA. Ce chantier devant être livré en décembre 2023.
- La livraison et l'emménagement du personnel dans les nouveaux bureaux en mars 2021.

Les effectifs (employés et ouvriers) de THOMAS & PIRON BAU S.A. sont restés stables en 2021 par rapport à 2020. La société a également fait appel à de la main-d'œuvre intérimaire et à des sous-traitants.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS



B. Données financières

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	2.174.064	-11,79%	2.464.698
Immobilisations incorporelles	79.267	-68,90%	254.842
Immobilisations corporelles	2.093.047	-5,07%	2.204.906
Immobilisations financières	1.750	-64,65%	4.950
Actifs circulants	37.406.337	18,68%	31.518.123
Créances à plus d'un an	0	-	0
Stocks et commandes en cours d'exécution	4.479.205	35,48%	3.306.228
Créances à un an au plus	24.993.785	13,98%	21.928.262
Placements de trésorerie	0	-	0
Valeurs disponibles	7.757.223	27,11%	6.102.579
Comptes de régularisation	176.124	-2,72%	181.054
Total de l'actif	39.580.401	16,47%	33.982.821

Les actifs circulants ont augmenté de 18,68% par rapport à 2020, soit de 5,9 millions d'euros. Une augmentation significative des stocks et commandes en cours d'exécution est à constater.

Les valeurs disponibles sont significatives et s'élèvent à environ 7,8 millions d'euros. Au démarrage de l'exercice 2022, THOMAS & PIRON BAU S.A. dispose donc d'une trésorerie substantielle pour faire face à ses engagements.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	5.252.266	51,72%	3.461.764
Capital	400.000	0,00%	400.000
Réserves	975.075	-2,60%	1.001.125
Résultat reporté	3.877.191	88,15%	2.060.639
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	3.940.012	14,09%	3.453.573
Dettes	30.388.123	12,27%	27.067.484
Dettes à plus d'un an	0	-	0
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	-	0
Dettes financières	0	-	0
Dettes commerciales	16.778.392	-0,82%	16.917.640
Dettes fiscales, salariales et sociales	3.601.194	57,24%	2.290.243
Acomptes	10.008.537	159,32%	3.859.601
Autres dettes	0	-100,00%	4.000.000
Comptes de régularisation	0	-	0
Total du passif	39.580.401	16,47%	33.982.821

Les fonds propres ont augmenté de 1,79 million d'euros, portant ces derniers à 5,3 millions d'euros. Au terme de l'exercice 2021, il n'a pas été prévu de distribution de dividende à son actionnaire THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A.

Les provisions ont augmenté de près de 0,5 million d'euros par rapport à 2020. Cette variation s'explique comme suit :

- de nouvelles provisions pour le service après-vente (SAV) ont été comptabilisées pour un montant de 0,8 million d'euros, ce qui correspond aux 163 unités d'appartement livrées à la clôture de l'exercice 2021 ;
- une extourne au titre des dépenses SAV de l'exercice a été passée pour un montant de 0,3 million d'euros ;
- des pertes inhérentes à l'activité sont à constater :
 - un ajustement pour un montant de 0,2 million d'euros pour des risques et charges d'exploitation parfaitement identifiés trouvant leur origine au cours de l'exercice ;
 - des reprises de provisions d'environ 0,1 million d'euros ont été passées pour des risques non probables.

La société n'a pas contracté de dettes avec des établissements bancaires ni eu recours à des financements temporaires pour couvrir ses besoins de trésorerie.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	77.965.177	11,60%	69.858.800
Chiffre d'affaires	82.186.259	17,55%	69.915.009
Variation d'encours	-5.221.192	268,40%	-1.417.256
Production immobilisée	0	-	0
Autres produits d'exploitation	1.000.110	-26,52%	1.361.047
Coûts des ventes et prestations	-76.071.036	11,30%	-68.345.628
Approvisionnements et marchandises	-57.876.986	12,70%	-51.352.718
Services et biens divers	-6.683.543	27,53%	-5.240.801
Rémunérations et charges sociales	-9.916.790	1,32%	-9.787.427
Amortissements et réductions de valeur	-1.054.699	39,00%	-758.780
Autres charges d'exploitation	-539.018	-55,30%	-1.205.902
Résultat d'exploitation	1.894.141	25,18%	1.513.172
Produits financiers	49.437	240,90%	14.502
Charges financières	-48.632	5,18%	-46.239
Résultat courant avant impôts	1.894.946	27,91%	1.481.435
Produits exceptionnels	0	0,00%	0
Charges exceptionnelles	0	0,00%	0
Résultat avant impôts	1.894.946	27,91%	1.481.435
Variation des impôts différés	0	-	0
Impôts sur le résultat	-104.444	-	0
Résultat de l'exercice	1.790.502	20,86%	1.481.435
Variation des réserves immunisées	0	-	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	1.790.502	20,86%	1.481.435

Le **chiffre d'affaires** est en hausse de 17,6 % par rapport à 2020 malgré la situation économique qui continue d'avoir été impactée par les conséquences liées à la pandémie COVID19. Tenant compte du carnet de commandes fermes, l'activité prévisionnelle de 2022 est estimée à 66 millions d'euros.

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



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

1) Quote-part de chiffre d'affaires entre les divers pôles d'activités :

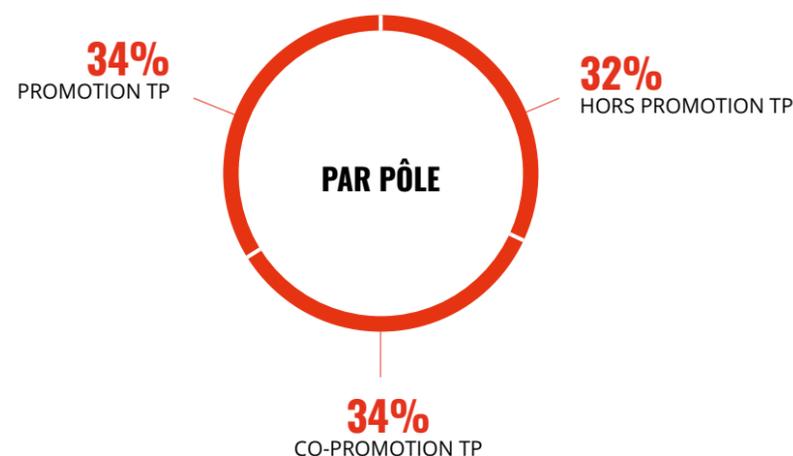
Co-promotion TP :	26,3 millions d'euros
Promotion TP :	25,8 millions d'euros
Hors promotion TP :	29,3 millions d'euros

2) Quote-part des encours entre les divers pôles d'activités :

Co-promotion TP :	-0,3 million d'euros
Promotion TP :	-0,03 million d'euros
Hors promotion TP :	-4,9 millions d'euros

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

QUOTE-PART D'ACTIVITÉ PAR PÔLE



Les activités hors-promotion comprennent les activités réalisées dans le cadre de marchés publics et les promotions externes, c'est-à-dire en dehors du Groupe THOMAS & PIRON. En 2021, la quote-part de l'activité hors-promotion représentait 32 % du chiffre d'affaires total.

THOMAS & PIRON BAU S.A. a remporté des contrats de construction en multi-résidentiel, bureaux et gros-œuvre avec des acteurs majeurs du marché immobilier luxembourgeois. La société œuvre ainsi activement pour que son activité soit diversifiée, notamment par des chantiers de clients externes au Groupe THOMAS & PIRON, ce qui lui permet de maintenir son activité à un niveau régulier et optimal.

Les activités hors promotion devraient représenter environ 65% du chiffre d'affaires de THOMAS & PIRON BAU S.A. (45 % en moyenne) au cours des deux prochaines années.

Conformément aux prévisions, les activités des JARDINS DU LUXEMBOURG S.A. se clôturent fin 2022. Leur part dans l'activité de co-promotion avec **THOMAS & PIRON BAU S.A.** représente 32 % en 2021.

L'activité de promotion luxembourgeoise entre entreprises liées du Groupe THOMAS & PIRON représente 34 % des activités de la société en 2021. Elle devrait représenter 18 % de l'activité en 2022, soit un chiffre d'affaires d'environ 13 millions d'euros avant de revenir à un niveau avoisinant les 40% dès 2023.

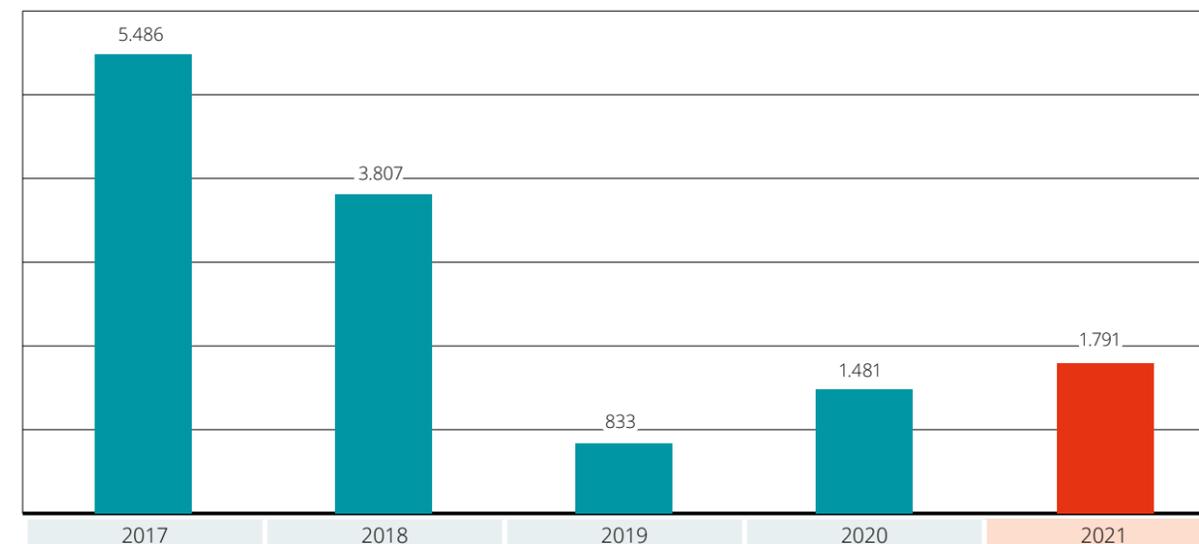
Le résultat d'exploitation a augmenté de 25 % par rapport à 2020. Celui-ci a néanmoins été diminué du montant des provisions pour risques et charges d'un montant de 0,5 million d'euros comprenant essentiellement les provisions et utilisations service après-vente, ainsi que des provisions exceptionnelles.

La part du personnel intérimaire dans le poste services et biens divers est de 27 %, soit plus de 1,8 million d'euros contre 1,3 million d'euros en 2020. La société a ainsi retrouvé un niveau similaire à celui de 2019 mais supérieur à celui de 2020, année qui avait été considérablement impactée par la crise de la COVID-19 et la mise à l'arrêt de plusieurs chantiers.

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

Le résultat de l'exercice 2021 après impôt s'élève à près de 1,8 million d'euros.

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



THOMAS & PIRON BAU S.A. renoue avec des marges et des résultats à peu près similaires à ceux exposés par le secteur de la construction du Grand-Duché de Luxembourg.

Au terme de l'exercice 2021, il n'a pas été prévu de distribution de dividende à son actionnaire unique THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A.

3. THOMAS & PIRON LUXEMBOURG

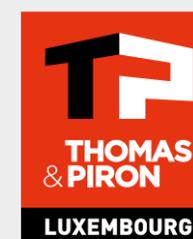
THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A.

est une société de promotion immobilière de construction. Elle 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 lotissement et plus généralement unifamiliaux grand-ducaux pour compte de THOMAS & PIRON HOME S.A.,
- principal client et partenaire du constructeur THOMAS & PIRON BAU S.A.



Projet Unicity à Hollerich - Gare de Luxembourg.



2 projets réceptionnés

16 collaborateurs

Chiffre d'affaires
de près de 25 millions d'euros

CHIFFRES CLÉS

A. Activité et faits marquants

La société a continué la construction de ses chantiers à :

- Schiffange (Avenue de la Libération) – Résidences Alpha et Oméga ;
- Mamer (rue Henry Kirpach) – Résidence Les Symphonies ;
- Kopstal (Rue de Mersch) - Résidence Bellevue.

Ces trois chantiers devraient être réceptionnés dans le courant de l'année 2022.

D'autres chantiers ont débuté en 2021 à :

- Luxembourg (Rue Val Saint-André) – Résidence Adriana ;
- Luxembourg (Rue d'Eich) – Résidences Elena & Opera (travaux mis temporairement à l'arrêt).

Enfin les chantiers suivants ont été réceptionnés en 2021 :

- Bertrange (Rue de Mamer) – Résidence Bryson ;
- Hesperange (Rue Albert Bousser) - Résidence Gulia.

La crise de la COVID 19 qui s'est poursuivie en 2021 continue à avoir un impact négatif sur les délais de traitement des demandes d'autorisation des permis de construire dans les différentes administrations. Plusieurs mises en ventes initialement programmées en 2021 ont dû de ce fait être décalées.

Au 31 décembre 2021, THOMAS & PIRON LUXEMBOURG S.A. employait 15 équivalents temps plein pour un chiffre d'affaires de 24,8 millions d'euros.

B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
THOMAS & PIRON LUXEMBOURG	2021	24.765.552	5.437.654	38.045.978	26.239.485	-	18.415.451
	2020	24.996.612	5.537.588	26.307.372	20.801.831	-	9.991.901

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 2021, LES RÉSIDENCES S.A. a acquis un terrain situé à Luxembourg – Rue d'Eich – pour le développement de 22 unités de logement. La commercialisation du projet a débuté la même année.

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 nouveau terrain situé à Bereldange (commune de Walferdange). Ce dernier est aujourd'hui partiellement occupé et loué.

Un projet de 45 unités de logements multi-résidentiel et de 7 unités de maison est en cours d'élaboration (PAP – Plan d'Aménagement Particulier – introduit en fin 2021 et attendue en 2022).

Par ailleurs, la société a également acquis en 2021 un nouveau terrain situé rue de Trèves, à Senningerberg dans la commune de Niederanven. Ce dernier doit permettre le développement d'un projet résidentiel dont la commercialisation devrait intervenir en 2023.

IBE

En 2018, la société a acquis plusieurs parcelles de terrain situées à Strassen, Rue du Kiem, permettant le développement d'un projet multi-résidentiel de moyenne envergure.

En 2019, la société IBE S.A.R.L. a substantiellement augmenté son emprise foncière rue du Kiem et sur un autre site situé également à Strassen le long de la route d'Arlon. À terme, deux projets mixtes (logements & surfaces fonctionnelles) de grande ampleur y seront développés. Le premier, situé rue du Kiem, devrait accueillir +/- 9.000 m² de surfaces brutes hors sol, tandis que le second, situé route d'Arlon, représentera plus de 25.000 m² de surfaces brutes hors sol. Ces projets porteurs assureront la pérennité de l'activité future du pôle promotion dès 2023/2024.

En 2020, la société a acquis une nouvelle parcelle permettant d'agrandir son futur projet situé route d'Arlon, à Strassen. La modification du PAG (Plan d'Aménagement Général) de la commune de Strassen est intervenue courant 2021. L'introduction des PAP pour les deux projets devrait intervenir courant 2022.

En 2021, la société a également acquis un terrain situé Rue du Golf à Senningerberg dans la commune de Niederanven. Celui-ci doit permettre le développement d'un projet mixte résidentiel/bureaux dont la commercialisation est prévue dès 2022.

RICHBOURG INVEST

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

Hormis une seule unité de logement utilisée à des fins d'appartement témoin, toutes les unités d'appartements ont été réceptionnées courant 2020 et vendues.

A la fin 2021, seuls subsistent quatre terrains destinés à accueillir des projets unifamiliaux ainsi que l'appartement témoin. Ces unités/terrains doivent être commercialisées courant 2022/2023.

PARC HELFENT

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

Toutes les unités d'appartement ont été réceptionnées.

La société continue à analyser d'autres 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 Hespérange. La construction des immeubles a été réalisée par THOMAS & PIRON BAU S.A.

Sur ces terrains, la société a développé un projet immobilier d'environ 7.700 m² de surfaces brutes constructibles pour lequel le Plan d'Aménagement Particulier du projet a été délivré au 1^{er} semestre 2015.

Les travaux de démolition des anciens bâtiments, ont débuté en 2017, et les imposants travaux de terrassement et blindage du projet ont été réalisés dans la foulée.

Dès l'obtention du permis en 2018, la commercialisation du projet a été lancée. Les constructions ont quant à elle débuté en 2019.

En 2020 et 2021, la construction des deux blocs d'immeubles s'est poursuivie. Fin 2021, seules deux unités restaient invendues sur les 72 unités que compte le projet.

La réception de la majorité des unités vendues est intervenue avec les acquéreurs fin 2021. Le solde des réceptions doit intervenir en 2022.

PAMSA / VALTESA

PAMSA S.A. a été constituée en 2017 et a acquis cette même année un terrain situé à Luxembourg Hollerich. Cette société, dont THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG S.A. détient 50% du capital (le solde étant détenu par un partenaire tiers), assure le développement et la promotion d'un immeuble mixte contenant principalement du bureau mais aussi une partie de résidentiel et commerce.

L'autorisation de bâtir du projet UNICITY a été obtenue en 2021. Ce projet mixte de plus de 14.000 m² résidentiel/commerces/bureaux, situé à proximité de la gare centrale à Luxembourg-Ville, se veut emblématique et précurseur de la mutation de cette zone ferroviaire qui fut longtemps le siège d'industries luxembourgeoises majeures.

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

Constituée en 2021, la société VALTESA S.A. est détenue par THOMAS & PIRON GROUPE LUXEMBOURG à concurrence de 50% du capital (le solde étant détenu par un partenaire tiers). Elle permettra de loger et commercialiser la quote-part du projet UNICITY sur laquelle sera érigé le futur immeuble B01 qui accueillera 35 unités de logements et 4 commerces.

La pré-commercialisation de ce futur immeuble, ainsi que les travaux préliminaires à la construction, ont débuté fin 2021.

MONOKS

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

En 2021, les travaux d'infrastructure du lotissement ont continué. La pré-commercialisation des premiers lots a débuté fin 2021. La fin des travaux d'infrastructure permettant l'obtention des premières autorisations de construire devrait intervenir courant 2022.

La construction des immeubles qui doit être réalisée par THOMAS & PIRON BAU S.A. est espérée fin 2022/début 2023.

YUKATA

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

En 2020, les travaux d'infrastructure du lotissement ont débuté. Certains terrains multi-résidentiels ont également été vendus à un candidat acquéreur.

En 2021, Les travaux d'infrastructures du lotissement ont continué. La fin des travaux d'infrastructure permettant l'établissement des autorisations de construire devant intervenir courant 2022.

La commercialisation des premiers lots devrait intervenir courant 2022.

La construction des immeubles sera réalisée par THOMAS & PIRON BAU S.A.

BUSINESS CENTER ESCH

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

› 12.000 m² de logement › 2.500 m² de bureau › 2.300 m² de commerce

En 2021, le permis du projet a été déposé pour une obtention attendue au second semestre 2022. La commercialisation pourrait alors commencer en 2022. Les constructions devant quant à elle débuter dans le courant de l'année 2023.

B. CHIFFRES CLÉS

		Chiffre d'affaires (EUROS)	Résultat net (EUROS)	Total de bilan (EUROS)	Fonds propres (EUROS)	Stocks de terrains (EUROS)	Stocks d'encours (EUROS)
BCE	2021	-	-21.492	5.531.773	3.998.035	4.070.359	1.171.268
	2020	-	-22.203	4.523.473	4.019.527	4.070.359	248.277
IBE	2021	219.109	-1.569.709	112.615.671	-4.217.752	112.559.820	-
	2020	125.517	-1.500.790	108.488.071	-2.648.043	108.173.557	-
LES RÉSIDENCES	2021	4.241.960	-98.192	107.333.172	6.034.763	60.167.129	-
	2020	10.779.682	426.365	93.923.478	6.132.955	55.432.514	-
LES RÉSIDENCES D'HOWALD	2021	22.463.513	5.804.015	16.169.169	8.892.384	1.265.505	1.252.101
	2020	20.634.829	4.689.118	10.173.981	5.088.369	3.912.399	1.477.287
MONOKS	2021	16.659.346	7.672.190	31.439.109	8.050.852	28.654.504	-
	2020	8.891.980	4.879.976	34.566.566	378.662	34.528.316	-
PAMSA	2021	12.517.000	4.799.731	32.067.151	3.880.140	17.603.996	10.707.905
	2020	-	-545.047	30.885.138	-919.591	23.104.886	7.045.826
VALTESA (Constitution 11/21)	2021	-	-63.125	14.245.183	36.875	14.000.000	-
	2020	-	-	-	-	-	-
PARC HELFENT	2021	-	11.875	2.005.834	1.591.950	-	-
	2020	1.095.017	232.210	2.515.129	1.580.074	-	-
RICHBOURG INVEST	2021	-	298.209	5.436.842	3.076.095	1.457.583	398.917
	2020	8.473.804	2.423.561	8.393.708	2.777.886	1.457.583	378.232
RP DEVELOPMENT	2021	233.963	-37.405	18.051.465	376.606	17.718.500	45.888
	2020	262.695	61.656	15.042.030	414.012	14.235.700	45.888
YUKATA	2021	13.800.164	6.788.732	20.698.224	14.535.059	12.172.829	-
	2020	19.000.000	9.094.525	20.498.189	7.746.327	16.882.745	-

THOMAS & PIRON EN FRANCE



Chiffre d'affaires* :
23.173.658 €

Résultat opérationnel* :
-798.753 €

Résultat brut* :
-927.552 €

59
collaborateurs

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

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

THOMAS ET PIRON GROUPE FRANCE

Société anonyme créée en février 2020 pour devenir la holding du Groupe THOMAS & PIRON en France.

Elle regroupe les sociétés MAISONS DU NORD, ESPACE PROMOTION FRANCE et MAISONS THOREL ROUCOU, entreprise de construction acquise en 2020.

THOMAS ET PIRON GROUPE FRANCE a pour vocation de faciliter la cohérence des orientations stratégiques et le développement des sociétés françaises dans leurs métiers respectifs.

Avec un chiffre d'affaires de 23 millions d'euros pour cette holding, le résultat de l'exercice est en nette croissance.

1. MAISONS DU NORD

MAISONS DU NORD

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



121 équivalents maisons produites

177 contrats signés

Chiffre d'affaires
de plus de 19 millions d'euros

CHIFFRES CLÉS



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

A. Activité et faits marquants

La hausse de 10% de chiffres d'affaires sur l'année 2021 n'a pas été suffisante pour couvrir les frais de structure, expliquant un résultat en légère perte de 0,2 million d'euros.

Malgré la situation actuelle, l'activité commerciale s'est très bien comportée avec 169 réalisations contre 152 prévues, garantissant ainsi un portefeuille confortable pour 2022.

En revanche, du fait de la pénurie de maçons qualifiés, la production s'est contractée de 24% avec 121 maisons produites pour 159 prévues.

Avec un encours de 140 maisons, l'année 2022 s'annonce productive. Cependant, la pénurie des matériaux oblige à repenser les process pour optimiser la capacité à construire plus vite que les concurrents, tout en maintenant les marges.

B. Données financières

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	652.377	-9,71%	722.513
Immobilisations incorporelles	6.253	77,74%	3.518
Immobilisations corporelles	404.426	-13,53%	467.697
Immobilisations financières	241.698	-3,82%	251.298
Actifs circulants	4.755.148	23,03%	3.784.731
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	-	-	-
Créances à un an au plus	4.722.136	23,45%	3.825.143
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	10.303	-21,03%	13.046
Comptes de régularisation	22.709	-15,89%	26.998
Total de l'actif	5.407.525	17,87%	4.587.699

Les immobilisations ont diminué en raison de l'amortissement des immobilisations corporelles.

Les actifs circulants progressent de 23% essentiellement du fait de créances clients, à mettre en relation avec la hausse de 10% du chiffre d'affaires et d'un délai de règlement des clients en légère augmentation.

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	68.857	-105,63%	-1.223.640
Capital	276.000	-51,58%	570.000
Réserves	7.622	0,00%	7.622
Résultat reporté	-214.765	-88,08%	-1.801.262
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	-	-	-
Dettes	5.338.668	-8,13%	5.811.338
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	1.097.003	-45,87%	2.026.613
Dettes commerciales	2.682.806	7,14%	2.503.914
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.541.335	21,69%	1.266.583
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	17.524	23,17%	14.229
Comptes de régularisation	-	-	-
Total du passif	5.407.525	-12,23%	4.587.699

L'actionnaire a procédé à une augmentation de capital de 1,5 million d'euros, suivi d'une réduction par intégration d'une partie du Report à nouveau.

Les dettes ont globalement diminué de 8% du fait de 3 éléments majeurs :

- disparition du compte courant d'associé de 1 million d'euros en lien avec l'augmentation de capital,
- augmentation des dettes commerciales liée à la hausse du chiffre d'affaires,
- hausse des dettes fiscales et sociales en relation avec la hausse de 18% des frais de personnel.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	18.962.643	10,30%	17.192.334
Chiffre d'affaires	18.692.643	10,30%	17.192.334
Variation d'encours	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-
Coûts des ventes et prestations	-19.177.021	10,08%	-17.420.609
Approvisionnements et marchandises	-14.238.360	7,15%	-13.288.479
Services et biens divers	-1.855.883	24,00%	-1.496.631
Rémunérations et charges sociales	-2.956.989	17,86%	-2.508.844
Amortissements et réductions de valeur	-125.527	-0,68%	-126.386
Autres charges d'exploitation	-262	-2,60%	-269
Résultat d'exploitation	-214.378	-6,09%	-228.275
Produits financiers	22.211	29,28%	17.181
Charges financières	-8.572	-72,49%	-31.157
Résultat courant avant impôts	-200.739	-17,14%	-242.251
Produits exceptionnels	16.791	79,83%	9.337
Charges exceptionnelles	-23.555	-51,91%	-48.986
Résultat avant impôts	-207.503	-26,39%	-281.900
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-	-	-
Résultat de l'exercice	-207.503	-26,39%	-281.900
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-207.503	-26,39%	-281.900

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

Malgré la hausse de 10% du chiffre d'affaires, ce dernier n'a pas été suffisant pour absorber les coûts et frais de structure.

Le résultat financier neutralisant l'exceptionnel, on constate sur l'exercice un résultat négatif de 0,2 million d'euros comparable au résultat d'exploitation.

2. ESPACE PROMOTION FRANCE



ESPACE PROMOTION FRANCE S.A.S. a poursuivi en 2021 son développement opérationnel avec plusieurs maîtrises foncières permettant de renforcer son portefeuille d'affaires, tant en promotion immobilière qu'en lotissement.

L'effectif a atteint 6 personnes + 1 alternant à fin 2021.

Les travaux de 22 lots libres ont été achevés en 2021, avec une actabilité qui s'étale sur 2021 (1,8 million d'euros) et 2022.

Le lotissement de Pont-à-Marcq (9 lots) sera livré et acté en 2022.

La commercialisation du programme de Tétéghem, les « Jardins de Tatto », se poursuit avec un démarrage du chantier de construction prévu à l'été 2022, suite aux démolitions réalisées en 2021.

Début 2022, les promotions de Mons-en-Barœul (56), Thumeries (29) et Wasquehal (5) seront commercialisées pour un ordre de service fin 2022.

L'actabilité des programmes de promotion devrait permettre d'atteindre une rentabilité dès 2022.

Les jardins de Tatto à Tétéghem.



3. MAISONS THOREL ROUCOU



L'entreprise de construction de maisons individuelles MAISONS THOREL ROUCOU S.A.S., située à Dunkerque-Tétéghem dans les Hauts-de-France, a rejoint le Groupe THOMAS & PIRON en mai 2020. Elle termine, 19 mois plus tard, son premier exercice fiscal au sein du Groupe.

Avec 55 maisons vendues (dont 37 en 2021) et 29 équivalents maisons produites (dont 18 en 2021), elle totalise un chiffre d'affaires de près de 3,8 millions d'euros. Malgré la reprise d'un encours peu margé, MAISONS THOREL ROUCOU S.A.S. réalise un résultat proche de l'équilibre, ce qui laisse entrevoir de belles perspectives pour l'année à venir.

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	2021	2.337.358	-53.347	753.046	120.754		
	2020	1.452.768	-25.899	827.368	174.101		0
THOMAS ET PIRON GROUPE FRANCE	2021	487.296	8.067	3.600.518	1.491.123		0
	2020	407.317	-16.945	1.803.188	1.483.055		0

THOMAS & PIRON EN SUISSE GROUPE DUMAS



Chiffre d'affaires* :
53.548.923 €

Résultat opérationnel* :
895.840 €

Résultat brut* :
405.019 €

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

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

Le rachat du **GRUPE DUMAS** par THOMAS & PIRON a eu lieu au début de l'année 2020.

Le **GRUPE DUMAS** se compose de différentes entités rayonnant sur l'ensemble du Canton du Valais, principalement:

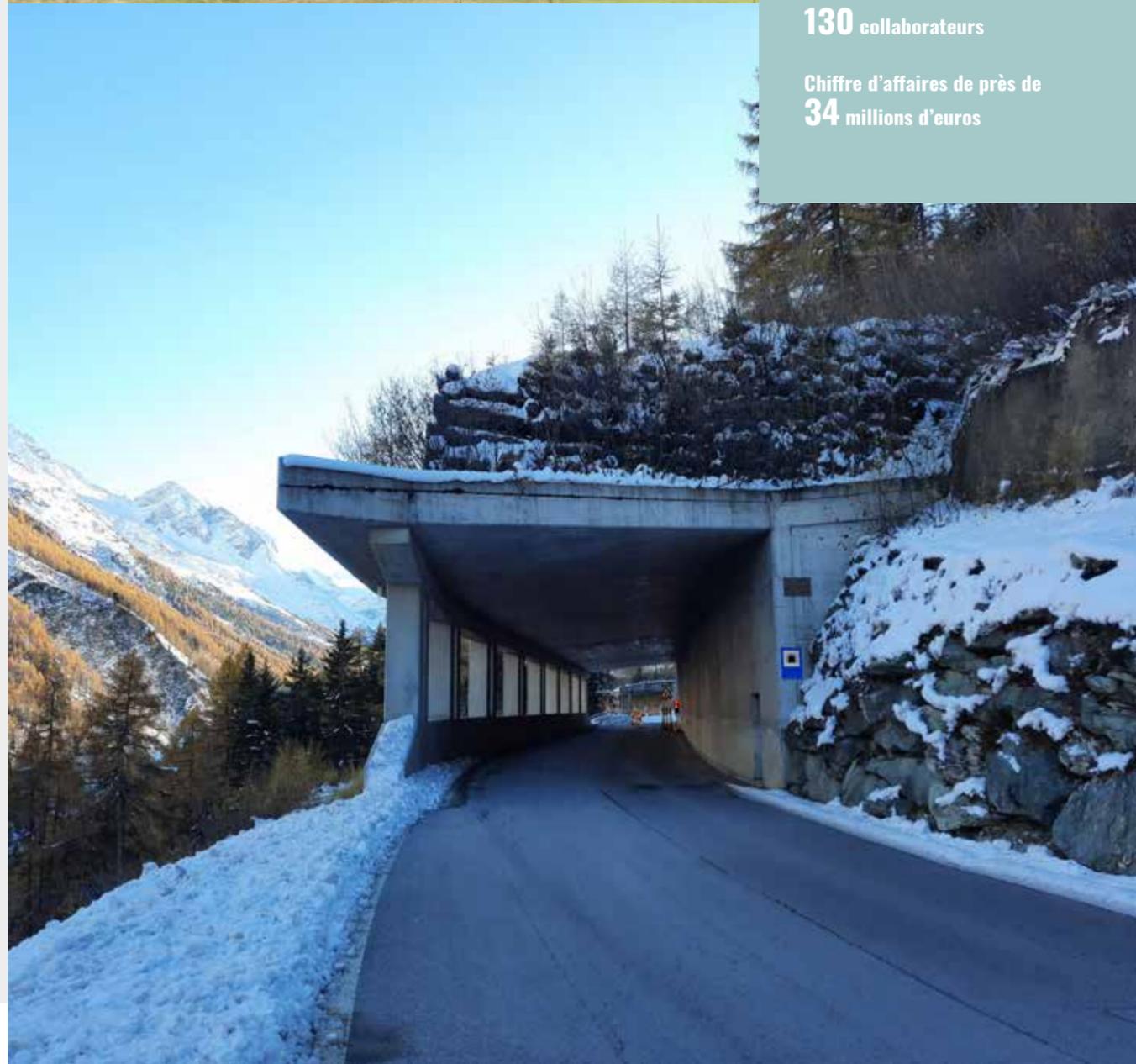
- DUMAS CONSTRUCTION S.A. à Sion;
- DUMAS PROMOTION S.A. à Vex;
- CONFORTI S.A. à Martigny.

A. Activité et faits marquants

Ces trois entités ont généré ensemble au cours de l'année 2021 un chiffre d'affaires avoisinant les 52 millions d'euros. Près de 365 chantiers ont été menés par 165 collaborateurs. La typologie de ces chantiers est assez diversifiée tant par le niveau du chiffre d'affaires rencontré, variant d'environ 100.000 euros à 7 millions d'euros, que par le domaine de construction.

1. DUMAS CONSTRUCTION S.A.

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).



365 chantiers ont été menés

130 collaborateurs

Chiffre d'affaires de près de
34 millions d'euros

CHIFFRES CLÉS



A. Activité et faits marquants

La volonté du Groupe THOMAS & PIRON est de conserver l'ADN de ces entreprises réputées dans le Valais, 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).

Deux succès ont marqué l'année 2021 et présagent une croissance significative du chiffre d'affaires:

- l'obtention du projet emblématique « Cour de Gare » à Sion en association, dont la commande avoisine les 50 millions d'euros ;
- présente uniquement dans le canton du Valais, DUMAS CONSTRUCTION S.A. s'est vue octroyer un contrat à hauteur de 7 millions d'euros à Lausanne, dans le canton de Vaud, par un client zurichois avec qui DUMAS CONSTRUCTION S.A. avait déjà collaboré en 2021 sur le projet des Rives de Bramois. La volonté de l'entreprise n'est pas d'investir le canton vaudois mais de saisir ponctuellement des opportunités qui s'y présentent.

B. Données financières de l'ENTREPRISE DUMAS

Le GROUPE DUMAS ayant rejoint le Groupe THOMAS & PIRON en 2020, il n'y a pas de variation par rapport à l'année précédente.

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	7.889.434	-10,75%	8.839.551
Immobilisations incorporelles	106.119	100%	-
Immobilisations corporelles	3.966.053	25,98%	3.148.256
Immobilisations financières	3.817.262	-32,93%	5.691.295
Actifs circulants	27.218.769	8,14%	25.168.827
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	3.262.069	27,92%	4.895.263
Créances à un an au plus	20.747.131	5,82%	19.605.447
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	166.647	-73,04%	618.140
Comptes de régularisation	42.921	-14,12%	49.977
Total de l'actif	35.108.203	3,23%	34.008.377

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	19.604.724	60,93%	12.181.988
Capital	96.472	4,64%	92.197
Réserves	6.748.274	10.213,1%	65.434
Résultat reporté	12.759.978	6,12%	12.024.357
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	727.192	-62,65%	1.946.740
Dettes	14.776.286	-25,67%	19.879.650
Dettes à plus d'un an	3.997.993	2,42%	3.903.344
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-1.838.453	19,29%	-2.277.944
Dettes financières	482.360	4,64%	460.985
Dettes commerciales	8.682.161	-0,9%	8.761.360
Dettes fiscales, salariales et sociales	762.166	-14,4%	890.347
Acomptes	28.942	100%	-
Autres dettes	2.522.997	-67,83%	7.843.263
Comptes de régularisation	138.122	-53,7%	298.294
Total du passif	35.108.203	3,23%	34.008.377

L'analyse complète des **créances** ouvertes auprès des clients a été finalisée en fin d'année 2021 en vue de diminuer fortement les dettes commerciales.

L'augmentation des **fonds propres** provient de la fusion par absorption des sociétés DUMAS NENDAZ, DUMAS VÉTROZ et DUMAS CONTHEY.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	34.980.223	19,6%	29.248.386
Chiffre d'affaires	33.667.689	18,13%	28.501.240
Variation d'encours	1.035.641	179,9%	370.008
Production immobilisée	-	-100%	377.138
Autres produits d'exploitation	276.893	100%	-
Coûts des ventes et prestations	-31.120.980	10,77%	-28.095.703
Approvisionnements et marchandises	-16.562.677	6,96%	-15.485.454
Services et biens divers	-5.700.629	62,45%	-3.509.236
Rémunérations et charges sociales	-12.425.377	22,25%	-10.164.124
Amortissements et réductions de valeur	853.470	-29,26%	1.206.570
Autres charges d'exploitation	-179.928	25,42%	-143.459
Résultat d'exploitation	965.084	-16,28%	1.152.683
Produits financiers	23.498	-88,33%	201.312
Charges financières	-172.784	24,65%	-138.613
Résultat courant avant impôts	815.796	-32,88%	1.215.382
Produits exceptionnels	16.047	4,67%	15.331
Charges exceptionnelles	-528.214	100%	-
Résultat avant impôts	303.630	-75,33%	1.230.713
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-125.555	-56,07%	-285.811
Résultat de l'exercice	178.075	-81,15%	944.902
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	178.075	-81,15%	944.902

L'augmentation du **chiffre d'affaires** 2021 est conforme aux prévisions.

Celui-ci devrait augmenter sensiblement en 2022, avec l'exécution de gros chantiers tels que « Cour de Gare » à Sion et « Artemis » à Bussigny.

2. CONFORTI

CONFORTI S.A.,

fondée en 1931, est fortement implantée dans la ville de Martigny et ses alentours. Depuis sa création, elle a participé à de nombreux projets d'envergure dans la région, notamment la Fondation Pierre Gianadda ou le César Ritz Culinary Arts Academy.



CONFORTI

A. Activité et faits marquants

Active en bâtiment (90%) et en génie civil (10%), CONFORTI S.A. a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires de plus de 12 millions d'euros, réparti sur plus de 100 chantiers de dimensions très variées.

Du fait du retrait de l'entreprise PJD, CONFORTI S.A. prospectera également dans la région de Monthey qui présente un potentiel important d'acquisition.

L'année 2022 présente des perspectives qui s'annoncent déjà très bonnes.

CONFORTI S.A. consolidera son chiffre d'affaires en 2022 avec l'objectif d'accroître sa marge bénéficiaire.

B. Données financières

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	2.395.119	16,65%	2.053.233
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	1.732.355	22,01%	1.419.838
Immobilisations financières	662.764	4,64%	633.394
Actifs circulants	5.742.156	35,38%	4.241.355
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.977.676	356,39%	433.326
Créances à un an au plus	2.689.949	-5,04%	2.832.582
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	989.646	3 ;71%	954.199
Comptes de régularisation	84.884	299,49%	21.248
Total de l'actif	8.137.275	29,27%	6.294.587

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	3.077.869	8,23%	2.843.788
Capital	289.416	4,64%	276.591
Réserves	588.479	4,64%	562.402
Résultat reporté	2.199.973	9,74%	2.004.795
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	410.006	4,64%	391.837
Dettes	4.649.401	51,99%	3.058.962
Dettes à plus d'un an	1.321.184	56,87%	842.220
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	-	-100%	460.985
Dettes commerciales	1.458.705	73,31%	841.679
Dettes fiscales, salariales et sociales	160.656	-1,91%	163.786
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	1.202.083	73,07%	694.578
Comptes de régularisation	506.774	809,57%	55.716
Total du passif	8.137.275	29,27%	6.294.587

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	13.987.560	55,16%	9.015.127
Chiffre d'affaires	12.133.450	52,06%	7.979.434
Variation d'encours	1.350.608	4.285,49%	-32.269
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	503.502	-52,85%	1.067.963
Coûts des ventes et prestations	-14.053.931	54,8%	-9.079.019
Approvisionnements et marchandises	-6.669.662	62,21%	-4.111.719
Services et biens divers	-3.401.544	114,95%	-1.582.495
Rémunérations et charges sociales	-3.899.760	25,75%	-3.101.195
Amortissements et réductions de valeur	-79.771	-69,15%	-258.593
Autres charges d'exploitation	-3.194	-87,23%	-25.018
Résultat d'exploitation	-66.371	-3,88%	-63.891
Produits financiers	238.127	6.431,18%	3.646
Charges financières	-24.963	42,23%	-17.551
Résultat courant avant impôts	146.793	288,69%	-77.796
Produits exceptionnels	3.744	-98,58%	263.599
Charges exceptionnelles	-9.815	6,45%	-9.220
Résultat avant impôts	141.617	-19,8%	176.583
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-40.640	24,87%	-32.546
Résultat de l'exercice	100.977	-29,9%	144.038
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	100.977	-29,9%	144.038

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

3. DUMAS PROMOTION

L'entreprise
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 du fait du rachat par THOMAS & PIRON car la Loi Fédérale sur l'Acquisition d'Immeuble par des Etrangers (LFAIE) interdit la promotion d'objets d'habitation par des étrangers.

DUMAS PROMOTION S.A. a reçu en 2021 ses premières commandes en tant qu'entreprise générale, à savoir la construction de deux immeubles à appartements, un à Charrat et un à Savièse, avoisinant chacun 4 millions d'euros. Ces marchés d'entreprise générale deviennent de plus en plus fréquents en Valais en lieu et place des marchés à lots séparés. Il y a donc au sein de cette entité un réel potentiel d'acquisition.

B. Données financières

BILAN

ACTIF

VUE CONDENSÉE DE L'ACTIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Actifs immobilisés	241.180	-74,7%	953.406
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations financières	241.180	-74,7%	953.406
Actifs circulants	18.961.609	11,08%	17.070.170
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	5.664.089	216,89%	1.787.410
Créances à un an au plus	12.292.266	-16,86%	14.784.272
Placements de trésorerie	-	-	-
Valeurs disponibles	908.782	82,31%	498.487
Comptes de régularisation	96.472	100%	-
Total de l'actif	19.202.789	6,54%	18.023.576

PASSIF

VUE CONDENSÉE DU PASSIF (EN EUROS)	31/12/2021	Variation	31/12/2020
Capitaux propres	7.736.022	1,13%	7.649.807
Capital	96.472	4,64%	92.197
Réserves	76.215	4,64%	72.838
Résultat reporté	7.563.334	1,05%	7.484.772
Subsides en capital	-	-	-
Provisions et impôts différés	241.180	-12,8%	276.591
Dettes	11.225.587	11,18%	10.097.178
Dettes à plus d'un an	1.941.981	70,14%	1.141.399
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	-	-	-
Dettes financières	482.360	4,64%	460.985
Dettes commerciales	728.047	709,09%	89.984
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.884.990	7,85%	1.747.773
Acomptes	-	-	-
Autres dettes	6.144.796	-7,41%	6.636.413
Comptes de régularisation	43.413	110,49%	20.625
Total du passif	19.202.789	6,54%	18.023.576

L'essentiel des autres dettes et créances à un an au plus sont des relations inter-compagnies.

La société a bénéficié, courant 2020, d'un prêt coronavirus garanti par la Confédération Suisse à hauteur de 500.000 CHF. C'est la principale variation au niveau des dettes financières et des valeurs disponibles. Ce crédit n'a pas été utilisé.

COMPTE DE RÉSULTATS

VUE CONDENSÉE DU COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUROS)	2021	Variation	2020
Ventes et prestations	3.770.023	1.804,77%	-221.146
Chiffre d'affaires	3.864.410	13.871,62%	27.659
Variation d'encours	-41.753	-126,44%	-18.439
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-52.634	77,15%	-230.365
Coûts des ventes et prestations	-3.622.829	927,57%	-17.258
Approvisionnements et marchandises	-3.644.237	822,47%	-354.647
Services et biens divers	-250.931	-7,75%	-272.020
Rémunérations et charges sociales	-	-	-
Amortissements et réductions de valeur	272.339	-55,37%	610.146
Autres charges d'exploitation	-	-100%	-737,58
Résultat d'exploitation	147.193	161,74%	-238.404
Produits financiers	12.873	27,55%	10.093
Charges financières	-46019	16,32%	-39.561
Résultat courant avant impôts	114.047	142,58%	-267.871
Produits exceptionnels	24.356	100%	-
Charges exceptionnelles	-318.611	100%	-
Résultat avant impôts	-180.208	32,73%	-267.871
Variation des impôts différés	-	-	-
Impôts sur le résultat	-88.284,42	100%	-
Résultat de l'exercice	-268.492	-0,23%	-267.871
Variation des réserves immunisées	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	-268.492	-0,23%	-267.871

De nouveaux chantiers d'entreprise générale ont débuté au cours du dernier trimestre 2021, ne permettant pas encore de dégager du résultat positif sur cet exercice.

4. AUTRES SOCIÉTÉS

		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	2021	2.064.556	276.481	1.104.037	432.210	-	-
	2020	1.840.624	240.047	1.015.428	388.874	-	-
CHEVRIER BÂTIMENTS	2021	-	10.283	246.881	193.879	-	-
	2020	-	18.507	225.619	175.460	-	-
COMBANEIRE	2021	315.513	-4.694	156.184	109.999	-	-
	2020	302.983	-2.201	155.919	109.611	-	-
ENTREPRISE DUMAS CONTHEY	2021	-	-	-	-	-	-
	2020	-	-6.247	437.277	421.788	-	-
DUMAS GÉNIE CIVIL NENDAZ	2021	-	-	-	-	-	-
	2020	-	191.197	6.723.041	6.146.905	-	-
ENTREPRISE DUMAS VETROZ	2021	-	-	-	-	-	-
	2020	-	-7.283	98.436	91.700	-	-
PITTELOUD & ZERMATTEN	2021	117.554	-4.557	143.554	30.090	-	-
	2020	571.666	57.515	322.838	33.111	-	-
PJD CONSTRUCTION	2021	2.508.326	-558.072	372.092	-743.333	-	-
	2020	964.512	-141.188	380.338	-177.052	-	14
SVR - SOCIÉTÉ DE VALORISATION ET RECYCLAGE	2021	-	-2.714	330.839	322.061	-	-
	2020	-	-	319.371	312.233	-	-
SWISSAMIANTE	2021	1.335.814	98.499	500.174	309.682	-	-
	2020	1.275.344	94.802	337.744	201.825	-	-

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 2021, la société a traité 62.500 tonnes de matériaux du mont pour un chiffre d'affaires d'un peu plus de 2 millions d'euros.

Un projet d'extension du périmètre d'exploitation a été validé par les autorités début 2022. Ce projet permettrait l'exploitation de 650.000 m³ de matériaux supplémentaires.

COMBANEIRE

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

En 2021, 55.000 tonnes de matériaux ont été stockées de manière définitive sur le site.

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

PJD CONSTRUCTION

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

SWISSAMIANTE

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

En 2021, SWISSAMIANTE S.A. a traité et évacué 65 tonnes d'amiante issues de 55 chantiers, pour un chiffre d'affaires de 1,3 million d'euros.

SWISSAMIANTE S.A. consolide sa place de leader relative aux travaux de désamiantage au sein du Valais.

AUTRES ACTIVITÉS DE THOMAS & PIRON À L'ÉTRANGER

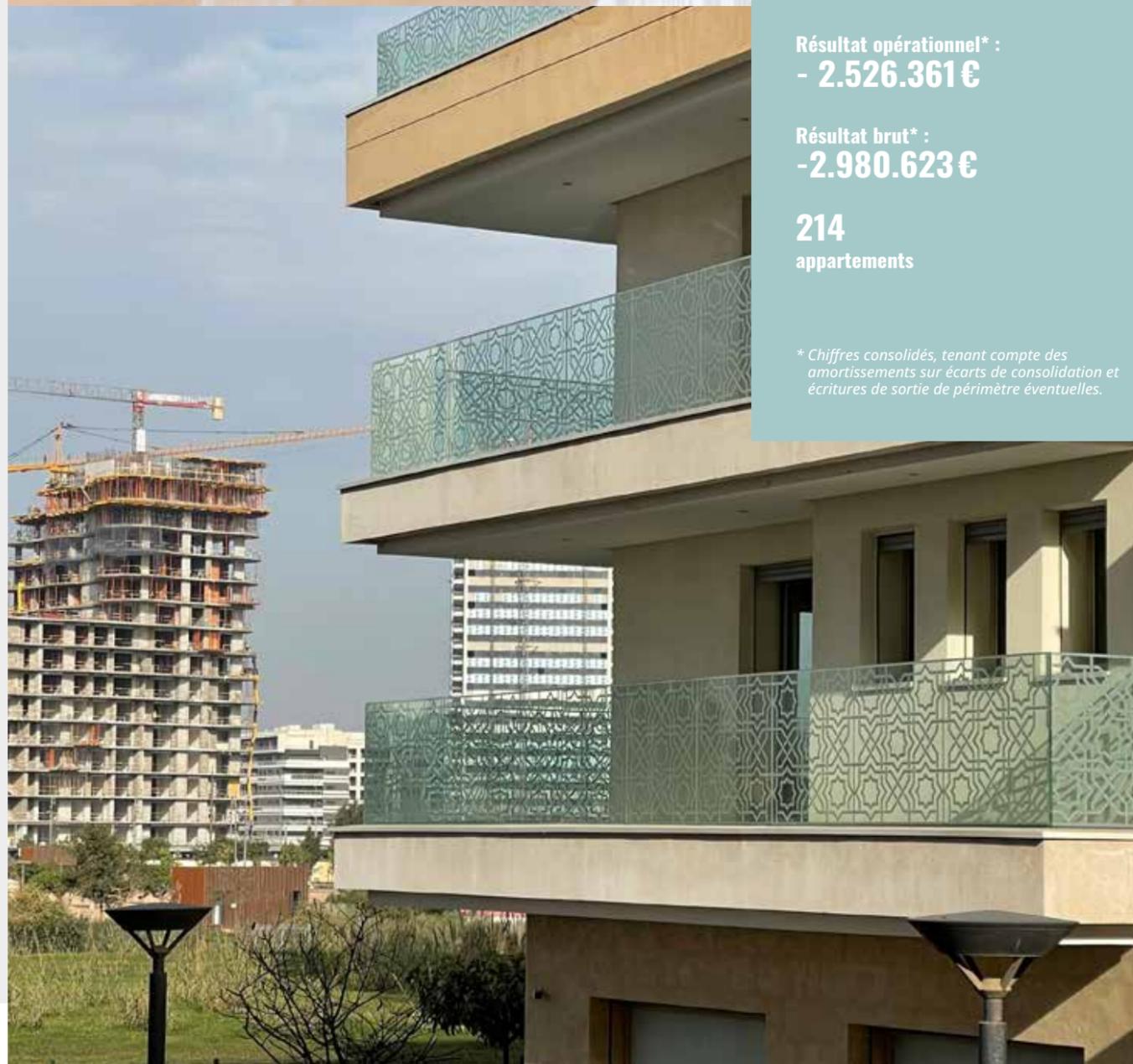


Projet Gaia Hills à Porto - Villa Nova de Gaia. Architecte Saraiva + Associados

1. THOMAS & PIRON AU MAROC

SOCIÉTÉ DE PROMOTION CONJOINTE AU MAROC

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



Chiffre d'affaires* :
7.980.209 €

Résultat opérationnel* :
- 2.526.361 €

Résultat brut* :
-2.980.623 €

214
appartements

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

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

A. Activité et faits marquants

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

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

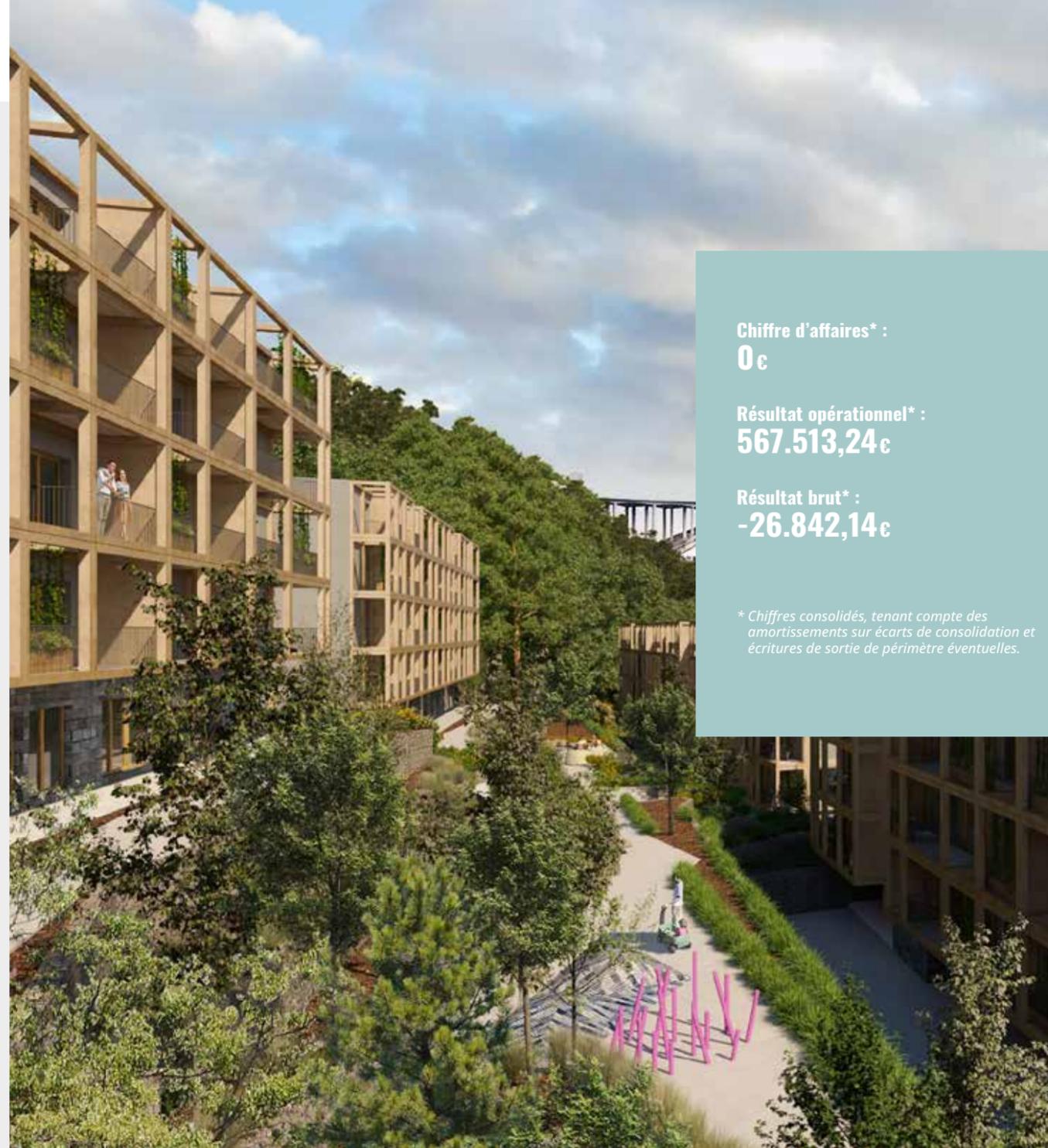
La SPCM n'a pas de personnel propre et est gérée par la SOCIÉTÉ DE GESTION ET DÉVELOPPEMENT DE PROJETS AU MAROC. Elle a conclu une série de contrats avec différents prestataires de services (architectes, bureaux d'études, techniques spéciales...).

Au contraire des pratiques de ventes d'appartements en construction en Belgique, il n'est pas permis, au Maroc, d'acter de chiffre d'affaires tant que les biens ne sont pas livrés à leur acquéreur. C'est la raison pour laquelle le chiffre d'affaires de la SPCM a été très faible pendant la plus grande partie de la construction. Il a fallu attendre les permis d'habiter pour pouvoir commencer à passer les actes chez les notaires. Le permis d'habiter de la phase 1 a été reçu le 25/12/2019 permettant le passage des actes dès le début 2020. Celui de la phase 2 a été délivré, quant à lui, début 2022, permettant également de débiter les signatures des actes pour les appartements en réservation. Fin 2021, 51% des unités étaient soit actées (phase 1), soit sous statut de réservation (phase 2).

2. THOMAS & PIRON AU PORTUGAL

THOMAS & PIRON

participe à deux projets phares au Portugal, à Lisbonne et Porto, en joint-venture avec Promiris.



Projet Gaia Hills à Porto - Vila Nova de Gaia.

Chiffre d'affaires* :
0 €

Résultat opérationnel* :
567.513,24 €

Résultat brut* :
-26.842,14 €

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

CHIFFRES CLÉS DU PÔLE

A. Activité et faits marquants

1) PROMIRIS TP LIMA à Lisbonne

A Lisbonne, ce projet de 41 appartements de standing est idéalement situé au cœur de la ville, à proximité de la place Marquis de Pombal. Ce premier projet en joint-venture avec Promiris, est en cours de construction. Celle-ci devrait s'achever fin 2022.

La commercialisation a été lancée en septembre 2020 ; fin 2021, 27 appartements sur 41 étaient vendus (24) ou réservés (3).

2) PROMIRISTP VASTGOED à Porto (Vila Nova de Gaia)

Le second projet conjoint entre les groupes THOMAS & PIRON et Promiris – et le vendeur portugais conservant 10% – a été initié en 2019.

Le foncier acquis est situé en bord du fleuve Douro, sur la rive Sud.

Il permettra de développer 31.842m² au total, dont approximativement 31.000m² pour du logement (250 appartements) et le restant pour des surfaces commerciales. La clientèle cible est la famille portugaise moyenne.

Par ailleurs, il bénéficiera de la proximité d'un nouvel hôtel cinq étoiles développé par un groupe de Hong-Kong sur le terrain voisin, dans un ancien couvent.

Le concours d'architecture lancé en 2019 a été remporté par le bureau d'architectes Saraiva + Associados.

Etant donné l'ampleur du projet, un développement par phase est probable.

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)
PROMIRIS TP LIMA	2021	0	-24.516	22.658.984	-3.474	20.187.469	-
	2020	0	-24.382	16.736.109	-11.460	13.566.945	-
PROMIRIS TP VASTGOED	2021	0	-28.877	17.168.978	2.940.037	17.037.876	-
	2020	0	-28.842	15.299.208	2.968.915	15.221.584	-



WWW.THOMAS-PIRON.EU