





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2018, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Ce document de référence est disponible sur le site internet de la société (<a href="http://www.ast-groupe.fr">http://www.ast-groupe.fr</a>) ou à son siège social.

En application de l'article 28 du règlement européen n°809/2004 du 20 avril 2004, le présent document de référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 : comptes consolidés et rapport des commissaires aux comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 27 avril 2016 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D.16-0419 aux pages 43 à 71 et 72 à 73.
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 : comptes consolidés et rapport des commissaires aux comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 28 avril 2017 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D.17-0472 aux pages 42 à 71 et 72 à 73.



# **SOMMAIRE**

1.	Présentation du Groupe	5
1.1.	Profil	5
1.2.	Historique	6
1.3.	Organisation du Groupe	7
1.4.	Éléments d'appréciation sectorielle, marchés et concurrence	9
1.5.	Principales activités	16
1.6.	Priorités stratégiques	27
1.7.	Propriétés immobilières, usines et équipements	28
1.8.	Recherche, développement, brevets et licences	28
1.9.	Principaux facteurs de risques	28
1.10	3	
1.11	. Procédures judiciaires et d'arbitrage	33
2.	Commentaires sur l'exercice 2017	34
2.1.	Chiffres clés 2017	34
2.2.	Activité du Groupe en 2017	36
2.3.	Politique d'investissements	38
2.4.	Contrats importants	38
2.5.	Activité de la société-mère en 2017	38
2.6.	Evénements postérieurs à la clôture et perspectives d'avenir	41
3.	Comptes consolidés de l'exercice 2017	43
3.1.	Etats financiers consolidés	43
3.2.	Notes annexes y compris périmètre de consolidation	47
3.3.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	75
4.	Comptes sociaux de l'exercice 2017	81
4.1.	Comptes individuels 31 décembre 2017	81
4.2.	Annexe aux comptes sociaux	84
4.3.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	101
4.4.	Informations sur les participations et les prises de participations au cours de l'exercice, relation mère-fille	
5.	Gouvernement de l'entreprise et contrôle interne	108
5.1.	Gouvernement d'entreprise	108
5.2.	Contrôle interne	118
5.3.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglemen	ıtés 122
6.	Informations sur la Société et le capital	124
6.1.	Informations juridiques	124
6.2.	Capital	127
6.3.	Actionnariat	132



6.4.	Information boursière	133
6.5.	Programme de rachat d'actions	134
7.	Informations sociales, environnementales et sociétales	. 137
7.1.	Informations sociales	137
7.2.	Informations environnementales	147
7.3.	Informations sociétales	150
7.4.	Attestation de présence et rapport d'assurance modérée de l'OTI	157
8.	Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2018	. 161
8.1.	Ordre du jour de l'Assemblée générale	161
8.2.	Projets de résolution	162
9.	Informations complémentaires	. 177
9.1.	Informations et documentations disponibles	177
9.2.	Contrôleurs légaux des comptes y compris honoraires	177
9.3.	Responsable du document de référence et du rapport financier annuel	179
9.4.	Attestation du responsable du document de référence et du rapport financier annuel	
9.5.	Responsable de l'information financière	180
10.	Table de concordance (Rubrique de l'Annexe I du règlement européen n°809/2004)	
11.	Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	. 183
12.	Table de concordance GRENELLE II	. 184



# Le mot du Président



#### " Là où se trouve une volonté, il existe un chemin " Winston Churchill

C'est avec un grand plaisir mais aussi beaucoup de fierté que notre Groupe annonce pour 2017 une performance historique avec plus de 38% de croissance de notre chiffre d'affaires qui s'est élevé à près de 175M€.

Cet excellent résultat s'accompagne d'une hausse significative de nos ventes avec plus de 2350 logements réservés sur l'année et un niveau de rentabilité de plus de 8%.

Au cours de cette année, AST Groupe a finalisé sa prise de participation majoritaire chez DPLE, spécialiste de la construction de Maisons Individuelles depuis plus de 30 ans. Leader en Normandie, ce dernier est également implanté en régions Aquitaine et Centre. Fort d'un réseau de plus de 40 agences, le Groupe DPLE viendra dès 2018 accélérer nos prises de parts de marché.

Nous avons réussi la prouesse de largement dépasser nos plus hauts niveaux d'attente et de nous positionner parmi les plus grands de notre profession.

Un contexte économique favorable, des équipes motivées et un produit en parfaite adéquation avec la demande nous confortent dans nos ambitions et nous positionnent en parfaite ligne avec notre plan CAP 200 qui sera largement dépassé avec un objectif de croissance supérieur à 30% de notre chiffre d'affaires en 2018.



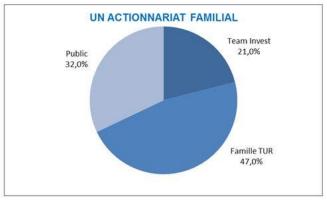
# 1. Présentation du Groupe

#### 1.1. Profil

# Un groupe créé en 1993

Fondé en 1993, AST Groupe, est un spécialiste de la construction de maisons individuelles et de la promotion immobilière. Cette double compétence lui confère une réelle expertise du marché de la Maison Individuelle à usage de résidence principale et lui confère des positions de leadership.

Dans un marché national atomisé, le Groupe a réussi à prendre une place de leader des constructeurs nationaux. Son approche multi marques et un couple prix/produit adapté lui ont permis de conforter sa solidité financière et



d'accroître ses parts de marché avec une progression de son chiffre d'affaires supérieure au marché et à ses concurrents. Son offre de produits innovants lui a permis d'élargir sa cible de clientèle.

Par ailleurs, AST Groupe a développé sa couverture géographique. Aujourd'hui, AST Groupe est présent sur l'ensemble des régions françaises avec 147 agences commerciales, 15 centres techniques et une usine de fabrication de charpentes industrielles, menuiseries et d'ossatures bois située à la Charité sur Loire.

AST Groupe a choisi de développer son offre en devenant franchiseur. Ainsi, le réseau d'agences Natilia propose une maison à haute performance énergétique abordable par le plus grand nombre. Le réseau Natilia s'adresse à des entrepreneurs désireux de développer régionalement la marque et de participer à la création de la maison de demain. L'objectif du réseau de franchises Natilia initié par AST Groupe est de se positionner comme précurseur de l'industrialisation de la maison environnementale en France et ainsi permettre au plus grand nombre d'accéder à une habitation écologique et économique. Depuis 2013, AST Groupe a également développé un nouveau réseau de commercialisation et de licenciés de marque sous la marque Villas Club et a créé son offre de cuisines et aménagements avec la marque CUBEA.

#### **AST Groupe en quelques mots:**

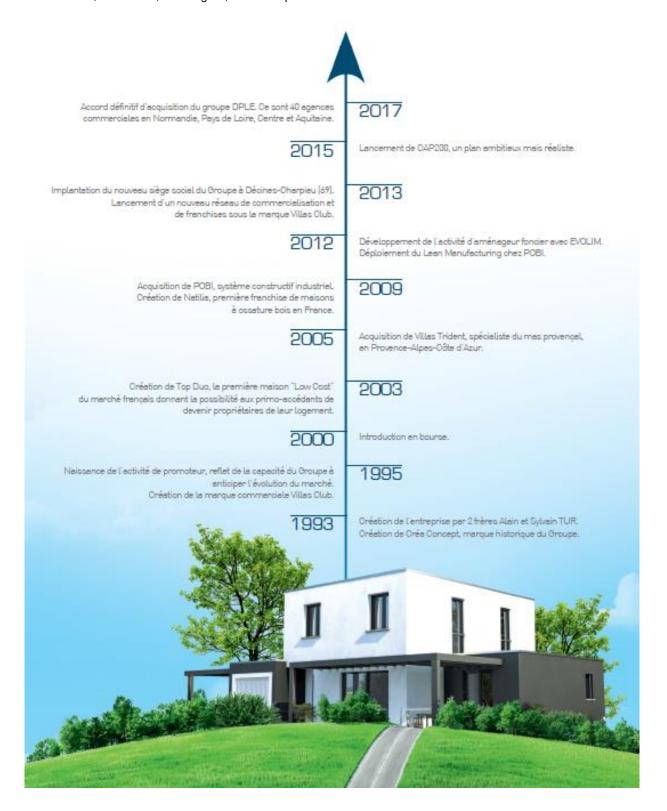
- Spécialiste de la maison individuelle multimarques
- Une offre complète centrée sur le service et adaptée aux capacités de financement des clients (primo-accédants)
- 1<sup>er</sup> Réseau de Franchises Ossatures Bois (Source interne)
- 3<sup>ème</sup> constructeur de maisons individuelles en France (Source : Plimsoll 2015)
- 83 agences commerciales Maisons Individuelles
- 3 agences commerciales Promotion et Lotissement
- 15 Centres Techniques
- 64 Agences commerciales RESEAUX (Natilia et Villas Club)
- 1 Unité de production d'Ossatures Bois, de Charpentes et de Menuiseries
- **633** salariés au 31/12/2017



# 1.2. Historique

AST Groupe, spécialiste de la maison individuelle, est devenu l'un des principaux acteurs du marché français et se positionne comme leader parmi les réseaux des constructeurs ossature bois en France.

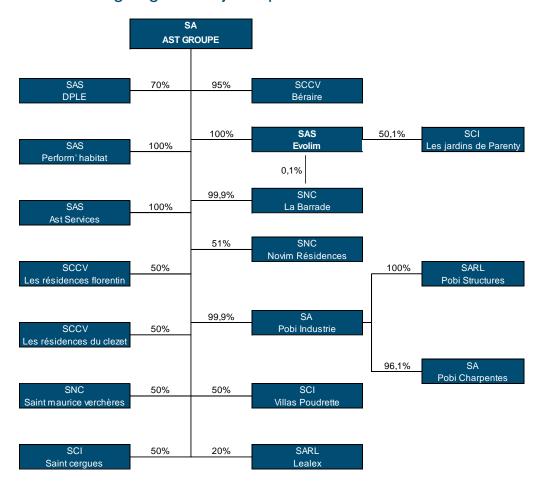
Constructeur, Promoteur, Aménageur, AST Groupe est le troisième constructeur de maisons individuelles.





# 1.3. Organisation du Groupe

# 1.3.1. Organigramme juridique



La liste des filiales et participations est donnée dans la partie 3.1 de l'annexe des comptes consolidés.

La société mère est la société anonyme AST Groupe.

Les sociétés consolidées au 31 décembre 2017 sont :

- La société DPLE SAS, filiale à 70% dont l'activité principale est la construction de maisons individuelles;
- La société EVOLIM SAS, filiale à 100% dont l'activité principale est le lotissement ;
- AST SERVICES détenue à 100% et ayant pour activité le courtage en banque et assurance;
- SNC LA BARRADE détenue à 100% et ayant pour activité la promotion immobilière ;
- PERFORM'HABITAT détenue à 100% et ayant pour activité la rénovation thermique de l'habitat ;
- Le Groupe POBI composé d'une société mère POBI INDUSTRIE détenue à 99,9 % qui détient 2 filiales :
  - 100% de la société à responsabilité limitée POBI STRUCTURES, qui a pour activité la construction de différents types de panneaux à ossature en bois, la fabrication de menuiseries, ainsi qu'une activité de constructeur de maisons individuelles ;
  - 96.1 % de la société anonyme POBI CHARPENTES, qui a pour activité la fabrication de charpentes industrielles ;



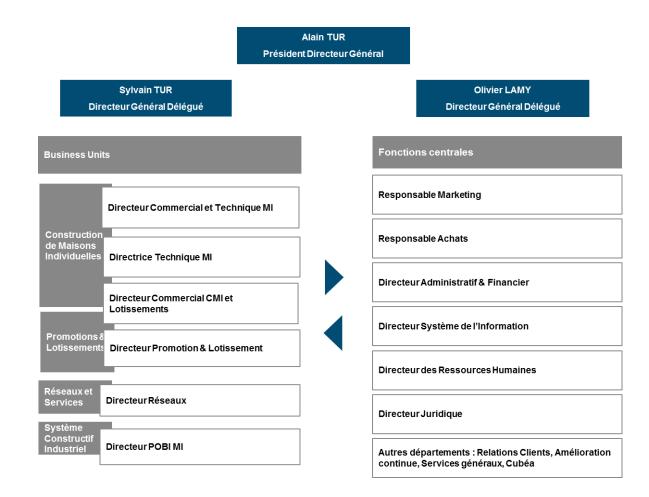
- LEALEX SARL détenue à 20 % et spécialisée dans les travaux d'installation électrique ;
- SCI LES JARDINS DE PARENTY détenue à 50,1% dont l'activité principale est le lotissement;
- Les sociétés SCI ST CERGUES, SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES, SCCV LES RESIDENCES FLORENTINS et SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET, sociétés de Construction/Vente constituées spécifiquement pour des opérations en Promotion et Lotissement.
- SNC NOVIM RESIDENCES détenue à 51% et ayant pour activité le lotissement, la rénovation et la promotion immobilière.

Au cours de l'exercice 2017, aucune société n'est sortie du périmètre de consolidation.

#### Les sociétés non consolidées sont :

- SCCV BERAIRE, détenue à 95 %, société de Construction/Vente constituée spécifiquement pour une opération en promotion immobilière. Cette société n'a pas été consolidé au 31 décembre 2017 car l'impact dans les comptes n'est pas significatif.
- SCI VILLAS POUDRETTE, société de Construction/Vente constituées spécifiquement pour des opérations en Promotion et Lotissement en cours de liquidation amiable ; ses titres sont provisionnés à 100%.

# 1.3.2. Organigramme fonctionnel





# 1.4. Éléments d'appréciation sectorielle, marchés et concurrence

#### 1.4.1. Le marché de la construction immobilière

Le secteur de la construction de biens est scindé en 3 activités distinctes :

- La construction de maisons individuelles avec un contrat de construction de maison individuelle (appelé CCMI) soit par un maitre d'œuvre, soit par un auto-constructeur ou encore un architecte.
- La réalisation de maisons individuelles en « groupés » appelée également « en collectif » qui sont essentiellement des maisons en lotissement dans la cadre d'une construction en VEFA (Vente En Etat de Futur Achèvement).
- La réalisation d'appartements en collectifs ou « groupés » dans le cadre également d'une construction en VEFA (Vente En Etat de Futur Achèvement).

#### Répartition du parc de logements selon la catégorie

	1987		2017	
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)
Ensemble des logements de France métropolitaine, dont :	25 361		34 815	
Résidences principales	20 857	82, 30 %	28 577	82, 10 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 617	10, 30 %	3 356	9, 60 %
Logements vacants	1 888	7, 40 %	2 882	8, 30 %

Champ: France, hors Mayotte. Sources: Insee, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier.

#### Depuis trente ans, le parc de logements métropolitain s'accroît de 1,1 % par an

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la France métropolitaine compte 34,8 millions de logements. Depuis trente ans, le parc s'accroît de 1,1 % par an en moyenne. Aujourd'hui, sur 100 logements, 82 sont des résidences principales, 10 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels, et 8 sont des logements vacants.

Le nombre de résidences principales s'établit à 28,6 millions. Il a crû à un rythme un peu plus élevé que l'ensemble du parc depuis le début des années 1990 jusqu'au milieu des années 2000. Depuis, il suit une progression annuelle d'environ 0,8 %.

La part des résidences secondaires et logements occasionnels est légèrement moins élevée en 2017 qu'il y a trente ans, tandis que celle des logements vacants est un peu plus élevée.

En 2017, l'habitat individuel représente 56 % des logements : il est majoritaire parmi les résidences principales comme parmi les résidences secondaires et les logements occasionnels. Après avoir progressé entre 1999 et 2008, sa part recule légèrement. En effet, le nombre de logements collectifs augmente plus vite que celui des logements individuels du fait des évolutions récentes de la construction neuve.

#### Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation (en %)

	1987	2017
Propriétaires	53,7	57,9
dont propriétaires sans charge de remboursement	28,2	37,8
dont accédants à la propriété	25,5	20,1
Locataires	39,4	39,8
dont bailleurs publics	15,4	17
dont bailleurs privés	24	22,8
Logés gratuitement	6,9	2,3
Ensemble	100	100



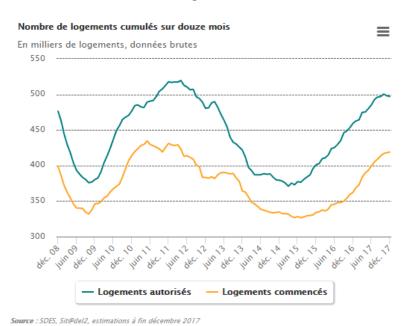
- Note: Les bailleurs publics regroupent les bailleurs HLM, les autres bailleurs sociaux tels que les sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics. Les bailleurs privés regroupent les ménages propriétaires bailleurs et les autres bailleurs personnes morales (associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurance, sociétés immobilières, etc.).
- · Champ: France métropolitaine.
- Sources: Insee, SDES, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier.

#### Six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale

58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Cette part n'a cessé de croître depuis les années 1980 jusqu'en 2010, mais elle est stable ces dernières années. Parmi les propriétaires, environ un tiers sont accédants, c'est à dire qu'ils n'ont pas fini de rembourser leur emprunt pour l'achat du logement. La part d'accédants à la propriété a fortement augmenté dans les années 1980 avant de baisser jusqu'au milieu des années 2000. Elle est stable depuis. La part des propriétaires sans charges de remboursement croît en partie sous l'effet du vieillissement de la population. En trente ans, elle est passée de 28 % à 38 % des ménages.

Parallèlement, la proportion des ménages locataires de leur résidence principale a légèrement diminué dans les années 1980 et s'est stabilisée ensuite. La part des bailleurs publics a augmenté un peu jusqu'au milieu des années 1990, puis s'est maintenue. Dans le parc locatif, les parts respectives des bailleurs publics et privés atteignent 17 % et 23 % des résidences principales en 2017.

#### Évolution du nombre de logements en cours de construction de 2008 à 2017.



En 2017, 497 000 logements (en données brutes) ont été autorisés à la construction et 418 900 logements ont été mis en chantier, soit une augmentation respectivement de 8,2 % et 15,7 % par rapport à l'année 2016.

#### Les facteurs influençant le marché

Les principaux éléments qui pourraient venir influencer le marché sont :

- Une remontée des taux d'intérêts et des banques plus sélectives qui pourraient venir compromettre la dynamique de croissance du marché immobilier.
- Un durcissement des normes de constructions qui viendrait augmenter le prix de revient des constructions et par voie de conséquence le prix de vente.



Certains de ces éléments se sont avérés être négatifs pour le marché en 2017 :

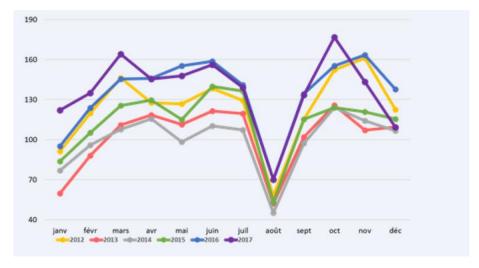
- Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat est passé à 1,61 % fin 2017, ce qui représente une hausse de 10 points de base sur un an (1,51% en juin 2016). Bien que légère, la hausse du crédit immobilier couplée avec des prix d'achat de plus en plus élevés risque d'affecter en 2018 les ménages les plus jeunes, à priori moins bien dotés financièrement.
- Suppression de l'APL accession dans le neuf à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

# Cependant de nombreux facteurs laissent escompter une évolution positive du marché à moyen terme :

- La croissance démographique ;
- L'évolution sociodémographique (divorce, famille monoparentale, allongement durée de vie) ;
- Le nouveau PTZ prolongé jusqu'à décembre 2021. Ses conditions demeurent inchangées exceptées pour l'achat d'un logement neuf dans les zones B2 et C où la part maximale du coût de l'opération couverte par le PTZ a été abaissée de 40 à 20%;
- Un dispositif de défiscalisation incitatif (ex : Loi PINEL, abattements fiscaux intéressants pour inciter les propriétaires de terrain à vendre) ;
- La volonté politique de n'imposer aucune nouvelle norme technique en 2018 pour le secteur de la construction (respect d'une nouvelle norme = surcoût pour le constructeur).
- La volonté politique de favoriser l'accession à la propriété.

#### 1.4.2. Focus sur le marché de la Maison Individuelle en 2017





Source : Markémétron 2017

Le nombre de ventes brutes en 2017 s'élève à 135 000 soit sensiblement le même nombre de ventes brutes que l'année passée (133 600 ventes brutes en 2016, soit une augmentation de 1 %). La courbe d'indice mensuelle d'activité est similaire aux variations de l'activité en 2016.



#### Les chiffres clés de la construction dans le secteur de la maison individuelle en France



Depuis 2010, l'âge moyen de l'acheteur est passé de 39 ans à 47 ans en 2017 ; le prix moyen de la maison de 141 000 € TTC en 2010 contre 177 300 € TTC en 2017 (soit une augmentation de 26 %) ; le prix moyen du terrain de 57 400€ TTC en 2010 à 82 900 € TTC en 2017 (soit une augmentation de 44 %).

Ces évolutions expliquent pourquoi le taux de primo-accédants en 2010 passe de 71% à 50%.

#### 1.4.3. Focus sur le marché de la Promotion immobilière en 2017

La commercialisation des maisons individuelles groupées



Les réservations de maisons individuelles groupées, soit 10 639 unités en 2017, sont en net repli par rapport à l'année 2016 (-3,1 %).

L'ajustement à cette conjoncture se traduit par un fort recul des mises en vente (- 16,9 % par rapport à 2016) qui s'établissent à 9 940 unités en 2017. En conséquence, l'encours de logement diminue (- 6,7 %) au dernier trimestre et atteint 8 803 unités en fin d'année 2017.



Dans le même temps, les prix des maisons augmentent sensiblement en moyenne, sous l'effet de réservations de maisons de haut standing. En 2017, une maison individuelle coûte en moyenne 260 898 euros, soit une progression de + 2,1 % par rapport à 2016.

#### • Commercialisation de l'ensemble des logements neufs collectifs



En 2017, 129 817 logements ont été réservés, soit une hausse de 2,1 % par rapport à 2016. Les mises en vente en 2017 diminuent, - 4,3 % par rapport à 2016. On dénombre ainsi 121 793 unités mises en vente cette année.

Source : Commissariat général au développement durable

#### 1.4.4. Le marché de la Maison Ossature Bois

Le marché français des maisons en bois s'annonce prometteur avec une croissance continue ces quinze dernières années.

Le béton, a pendant des années, contribué à dénigrer le bois comme matériau de construction, associant ainsi son image à un certain mode de vie (marginaux écolo, architectes élitistes). Les élus ont contribué pendant longtemps à la suprématie du béton avec des règles d'urbanisme laissant peu de place aux autres matériaux.

Aujourd'hui, le bois semble prendre un sérieux courant ascendant.

Le prix moyen d'une maison à ossature bois est 10 à 20% plus élevé que celui d'une construction traditionnelle. Cependant, le prix à la production ne cesse de baisser depuis les années 2000 (baisse des tarifs des constructeurs, démocratisations des constructions, gains de productivité, émergence de la concurrence).

Le marché des ossatures bois s'organise en deux catégories :

- Une minorité d'entreprises de dimension industrielle proposant une offre d'entrée de gamme standardisée ;
- Une multitude d'artisans charpentiers-menuisiers favorisant les contrats locaux avec des architectes pour construire des maisons bois haut de gamme.

Facteurs d'évolutions du marché des Maisons Ossature Bois :

- La prise de conscience écologique et le souhait des Français de se rapprocher de la nature poussent les nouvelles constructions à s'orienter vers des matériaux plus nobles et naturels ;
- La réglementation favorable (Réglementation thermique des bâtiments) ;
- La multiplication de l'offre dans le secteur de la construction bois (phase d'industrialisation depuis 10 ans).



Les qualités de la maison bois :

- Grande liberté architecturale ;
- Matière naturelle, renouvelable, écologique ;
- Confort (isolation thermique, diminution de l'humidité, meilleure isolation) ;
- Le bois ne donne pas un aspect froid contrairement au béton et ciment ;
- Rapidité de mise en œuvre.

Sur ce marché, la concurrence est composée de multiples acteurs régionaux.

#### 1.4.5. Focus sur le marché de la franchise en immobilier

Malgré le contexte économique, cette activité est toujours très attractive et séduit de nombreux candidats à la franchise. Ce marché se compose de 2 segments :

- La franchise en immobilier ;
- La franchise en construction de maisons individuelles.

Depuis début 2010, les réseaux constatent un retour massif de candidats à l'entreprenariat en franchise. De plus, plusieurs dizaines de franchises souhaitent attirer de nouveaux franchisés, qu'ils s'agissent d'agences immobilières ou de constructeurs en baissant notamment les droits d'entrée. Afin de devenir encore plus réactif, et gagner des parts de marché, l'ensemble des réseaux de franchise n'hésitent pas à se focaliser activement sur leur stratégie de développement (stratégique, commerciale, communication, recrutement...).

#### Concurrence sur ce marché

Principaux acteurs sur le marché de la franchise en immobilier :

- Guy Hoquet
- Stephane Plaza Immobilier
- Century 21
- Era Immobilier

Principaux acteurs sur le marché de la franchise en Constructeurs de Maisons Individuelles :

- Mikit
- Maison Pierre

#### 1.4.6. Focus sur le marché de l'activité lotissement

Le marché du lot à bâtir est une réponse urbaine aux besoins de développement immobilier des communes mais également une opportunité de diversification des typologies proposées dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ce marché est porté par deux clientèles :

- Les constructeurs de maisons individuelles ;
- Les auto-constructeurs, de plus en plus nombreux du fait du renchérissement des coûts immobiliers.



Cette activité se réinvente avec la généralisation des architectes conseils sur les opérations, garants de leur homogénéité. Les lotissements de dernière génération intègrent une démarche de développement durable poussée tant sur la qualité des espaces communs (espaces verts, lieux de rencontre...) que sur la gestion des déplacements (voitures, modes doux), la gestion des eaux pluviales, ...

# 1.4.7. Spécificités du modèle d'AST Groupe

La stratégie d'AST Groupe repose sur deux éléments essentiels :

**Différenciation** : doté de 10 marques, le groupe développe une stratégie marketing de différenciation de ses marques et possède une force de vente intégrée et dédiée à chacune d'elles.

**Maîtrise des coûts**: AST Groupe est un spécialiste de la construction de maison dont le business model est fondé sur la fourniture des matériaux et la capacité à organiser les chantiers et leurs approvisionnements de façon optimisée grâce à un applicatif développé en interne baptisé HERCULE.NET. Ce business model permet à AST Groupe de maintenir une progression de ses coûts et de ses prix de vente inférieure à l'évolution de l'indice de révision des prix à la construction BT01.



# 1.5. Principales activités

## 1.5.1. Les marques de Construction de Maisons Individuelles

Après deux années exceptionnelles, marquant une amélioration de la conjoncture, l'exercice 2017 a maintenu un bon volume de ventes enregistrant une légère croissance. Le maintien des mesures gouvernementales, ainsi que le contexte macroéconomique permettent de restaurer progressivement la confiance des Français qui sont aujourd'hui les éléments constituants de cette reprise.

La France, avec plus de 35 % de locataires, possède toujours un des taux de propriétaires les plus bas d'Europe. L'acquisition reste donc, tout naturellement, une priorité pour 87% des Français qui plébiscitent, par ailleurs, à plus de 70 % la maison individuelle.

# À moyen terme, le marché de la Maison Individuelle reste "porteur" et des facteurs de soutien sont à prendre en compte :

- Les besoins en nouveaux logements sont d'environ 350 000 unités par an à horizon 2030.
- La préférence des ménages pour le logement individuel est pérenne et seulement 64% des Français sont propriétaires de leur logement.
- Des facteurs démographiques favorables au logement : un taux de natalité de 2 enfants en moyenne, une hausse des divorces, du solde migratoire et des séniors qui ont besoin de se loger,
- Des incitations gouvernementales pour accéder à la propriété comme le PTZ+ et la loi PINEL qui incitent fiscalement le particulier à "investir dans la Pierre",
- La hausse des prix des loyers et de l'ancien depuis plus de 10 ans (soutenue par la hausse des dépenses énergétiques). L'ancien est souvent énergivore et demande de la rénovation voire de la destruction.
- Des taux d'intérêt historiquement bas : 1,51% sur 20 ans en juin 2016\*.

#### Le métier de constructeur de maisons individuelles

Notre métier de constructeur consiste à proposer des maisons répondant aux attentes des clients et à en coordonner la réalisation sur des terrains achetés indépendamment et séparément par le client. Toutes nos constructions en diffus s'effectuent dans le cadre du contrat de construction de maisons individuelles (loi de 1990). Nos clients bénéficient donc de toutes les garanties et assurances prévues par ce contrat sous seing privé.

#### Chiffres clés en 2017 :

- 1306 ventes nettes estimées équivalant à 132,7 M€ de CA\*\*
- 1151 maisons livrées
- 1579 ouvertures de chantiers
- 83 agences commerciales

Les maisons vendues sont commercialisées sur

catalogue puis personnalisées selon les volontés de chaque client. La conception des catalogues est centralisée, et chaque modèle est décliné selon les contraintes architecturales imposées par la région d'implantation afin de respecter et d'homogénéiser l'image de chaque commune. Chaque marque possède des modèles différenciés les uns des autres sur un segment spécifique du marché.

<sup>\*</sup> Source Observatoire Crédit logement CSA

<sup>\*\*</sup> y compris agences en propres Natilia et Villas Club



# Maisons individuelles, l'implantation des marques



Créée en 2003, Top Duo est la marque à prix bestcost avec une qualité optimale. Son implantation nationale propose deux gammes de maisons : la gamme "Start" et la gamme "Premium". Les maisons individuelles : s'adaptent aux spécificités architecturales de toutes les régions françaises.



Marque originelle d'AST Groupe, Créa Concept a vu le jour en 1993 et s'est implantée en régions aquitaine, toulousaine, Rhône-Alpes et en Bourgogne. Les agences et les centres techniques régionaux permettent d'être à l'écoute et au service des clients. Créa Concept offre un large choix de maisons personnalisables et modulables à des prix attractifs.



Villas Trident est spécialisée dans l'offre de construction de maisons individuelles dans le Sud-Est, depuis plus de 40 ans ! Toutes les maisons sont conformes à la réglementation RT 2012et dessinées dans le respect de l'architecture régionale.



Depuis 1982, les Maisons de l'Hexagone, constructeur de maison, apportent un savoir-faire reconnu depuis plus de 30 ans. Ses 14 agences implémentées en Normandie et dans le Centre-Val de Loire sont les garantes d'une haute qualité de prestations visant en priorité la sécurité mais aussi le confort et le "bien-vivre" de l'habitat.



C.E.R Constructions est un des leaders de la construction de maisons individuelles sur l'ouest de la France. La marque propose une gamme de 8 modèles avec des évolutions maitrisées au meilleur tarif. Depuis 1989, CER Constructions a déjà livré plus de 5 000 maisons au total.



Créée il y a plus de 40 ans, Cléverte Les Maisons Nature est présente en Normandie avec 7 agences commerciales. La marque propose un large choix de modèles de maisons en plain-pied, à étage et contemporaines entièrement personnalisables.



Avec des agences basées à Orléans et à Bourges, Demeures Régionales de France fait découvrir depuis 1981 « la passion de bien construire » à ses clients. La marque offre un contrat qui couvre les garanties et assurances nécessaires pour construire en toute tranquillité.



Localisée à Barentin, Demeures de Normandie conçoit et construit depuis 1975 des maisons individuelles sur-mesure, sur l'ensemble de la Normandie et sa périphérie.





Depuis 1995, Villas Club propose une gamme de maisons accessibles à tous. Les agences, ainsi que le réseau d'agents commerciaux, accompagnent les clients tout au long de leur projet de construction. Villas Club permet aux clients de devenir des acteurs majeurs de leur projet. Ils ont la possibilité de personnaliser leur maison grâce à un configurateur en ligne innovant similaire à ceux utilisés dans l'industrie automobile. Ce configurateur permet de réaliser des projets personnalisés et ainsi adapter la gamme de maisons aux attentes des clients.



Depuis 2009, Natilia est spécialisé dans la construction de maisons ossature bois, pour construire ensemble les maisons de demain. Nos réalisations allient écologie et économie afin de créer des maisons innovantes, modernes et en avance sur les réglementations thermiques.

En 2009 également, AST Groupe a fait l'acquisition de l'outil industriel POBI afin d'en faire l'unité de production d'ossatures bois pour le réseau Natilia. La volonté était d'allier deux "savoir-faire" : la fabrication et la distribution. POBI conçoit ainsi les menuiseries extérieures, la charpente, les planchers et les murs. Depuis 2012, Natilia est le premier réseau de constructeurs de maisons individuelles ossature bois en France.





#### 1.5.2. La maison environnementale



À travers son réseau d'agences, Natilia est « l'enseigne la plus importante dans la construction de maisons en bois » selon la dernière étude Xerfi\*. Implantée sur l'ensemble du territoire français, Natilia offre à ses clients la possibilité d'acquérir une maison environnementale à ossature bois, alliant économie et écologie.

\*Etude Xerfi « Le marché des maisons en bois » - Novembre 2015

#### Une longueur d'avance

Lancé début 2010, le réseau de franchises Natilia commercialise des maisons à ossature bois alliant économie et écologie.

Cette marque présente aujourd'hui dans la majeure partie des régions, a confirmé son succès lors de sa septième année de commercialisation avec un total de plus de 500 ventes.

AST Groupe est aujourd'hui le seul acteur national, positionné sur ce segment, à proposer une maison ossature bois en CCMI à coûts maîtrisés, dans un délai très court et avec peu d'intervenants. La force de Natilia réside sur différents points : une clientèle allant du primo-accédant au CSP+, une démarche commerciale performante, ainsi qu'une parfaite maîtrise de l'outil industriel POBI.

#### Une enseigne déjà reconnue

#### Le réseau a déjà été distingué et récompensé par différents organismes et fédérations.

En septembre 2010, Natilia a reçu l'agrément de la Fédération Française de la Franchise ainsi que le prix de Bronze régional lors du 2ème trophée habitat Bleu Ciel d'EDF, dans la catégorie innovation. Ce prix a récompensé Natilia pour l'exemplarité de son projet dans la région lyonnaise, considérant performance énergétique et confort de l'habitat.

Début 2011, le magazine L'Express a décerné, en partenariat avec l'Observatoire de la Franchise et la Banque Populaire, son Prix "Coups de cœur" à Natilia. Ce prix récompense les enseignes ayant moins de 3 ans d'existence dans la franchise et proposant un concept original, novateur et prometteur.

En mars 2012, la fédération française de la franchise nous a classé parmi les trois meilleurs nouveaux concepts (jury des espoirs de la franchise 2012).

En mars 2016, Natilia remporte le concours du "Franchiseur le plus audacieux" organisé par GAN, l'Observatoire de la Franchise et la Fédération française de la franchise.

En juillet 2016, Natilia remporte le coup de cœur du jury des "Victoires de l'Innovation" organisées par Le Progrès au sein de L'École Nationale Supérieure de Lyon.

En 2017, l'enseigne Natilia a bénéficié d'une visibilité exceptionnelle avec des reportages TV sur Capital, TF1 et BFM TV.

Le succès de Natilia se mesure également au nombre de candidatures et à la qualité de ces dernières. Nous en sommes déjà à notre sixième convention nationale avec toujours plus de monde et autant de succès. Une fois encore Natilia confirme sa volonté de placer sa structure d'animation au plus haut niveau d'écoute, de partage et de dialogue avec ses partenaires franchisés.





#### Succès du développement

Malgré un ralentissement du marché bois ces trois dernières années, le développement de Natilia continue de progresser et la demande reste toujours forte, particulièrement pour la cible des primo-accédants.

Les produits Natilia sont facilement adaptables à la réglementation thermique 2012 et proposent dès à présent des maisons à énergie positive (ce qui n'est pas le cas pour la majorité des acteurs du marché de la maison individuelle).

De plus, Natilia est encore la seule enseigne à bénéficier d'un outil industriel reconnu et performant, même si la filière bois s'organise petit à petit. Enfin, les consommateurs s'orientent de plus en plus vers le respect de l'environnement et cette tendance ne fera qu'augmenter dans les années à venir.

Ainsi, Natilia réunit aujourd'hui l'ensemble des critères nécessaires afin d'offrir à ses clients la possibilité d'acquérir une maison environnementale.



#### Un processus maîtrisé et exclusif

#### Depuis 2009, la fabrication industrielle se réalise à l'usine POBI, filiale d'AST Groupe.

Basée sur un savoir-faire de charpentier depuis 1929, POBI conçoit les menuiseries extérieures, la charpente et les murs. Ces derniers intègrent les isolations intérieures et extérieures, l'étanchéité et les menuiseries : le tout prêt à être assemblé sur le chantier. Le montage complet d'une maison peut alors être réalisé en un seul jour. L'outil industriel POBI représente aujourd'hui un outil de production moderne et automatisé où l'ensemble des flux est parfaitement maîtrisé avec une capacité de production accrue. De cette manière, Natilia bénéficie d'un outil encore plus performant pour répondre à la demande croissante de ses clients.

#### La maison à énergie positive enfin accessible à tous

Natilia a l'avantage d'offrir d'ores et déjà des maisons très performantes thermiquement, notamment grâce au mur double isolation thermique ne nécessitant que l'ajout d'une source de production d'énergie pour devenir une maison à énergie positive. Aujourd'hui, Natilia propose des maisons à énergie positive à un tarif très concurrentiel accessible à tous. Ces maisons labellisées BEPOS-Effinergie offrent la possibilité aux clients d'être propriétaires d'une maison qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme : c'est écologique mais aussi économique.

#### Une offre pour les professionnels : Micro-crèche

La production industrielle de Natilia permet de proposer des micro crèches de qualité à un tarif maîtrisé.

Le force de Natilia permet de proposer un produit dédié aux professionnels groupant de nombreux avantages :

- Economie de prix et dans les délais
- Un interlocuteur unique tout au long du projet
- Le bois : un environnement idéal pour les enfants
- Une qualité certifiée par des organismes indépendants

#### Le développement commercial

Avec une septième année de réussite dans un marché stable, Natilia ne compte pas en rester là et va continuer son développement via la mise en place de différents moyens :

- Développement des outils marketing (site web, supports commerciaux, vidéos).
- Une formation continue pour l'ensemble de nos franchisés avec de nouveaux outils pédagogiques.
- Animation du réseau avec des outils de reporting performants accompagnant la montée en compétence du réseau.
- Une gamme enrichie de nouveaux modèles parfaitement adaptés à la demande de nos clients.

#### Chiffres clés en 2017

- 47 franchises
- 3 succursales : Lyon,
   Nevers et Bourges
- 311 maisons livrées



## 1.5.3. Promotion immobilère avec AST Groupe

Créée en 1995, l'activité de promotion immobilière d'AST Groupe est le reflet de sa capacité à anticiper l'évolution et les demandes du marché.

#### La promotion immobilière d'AST Groupe

S'inspirant des valeurs fondatrices du Groupe que sont la qualité, la responsabilité et la confiance, l'activité s'inscrit dans une logique de développement durable. Dans un souci de constante amélioration, l'activité promotion à mis en œuvre une démarche qualité et de Lean construction afin d'optimiser la gestion des projets, la gestion clientèle et le suivi des opérations

AST Groupe sait qu'un projet d'achat immobilier représente un projet de vie... c'est pour cela que l'entreprise, se voue tous les jours à construire des logements individuels, intermédiaires ou collectifs, dans une démarche environnementale, urbanistique et de mixité sociale en cohérence avec le Plan local d'urbanisme des communes et intercommunalités.

Depuis 1995, les collaborateurs d'AST groupe s'investissent dans le choix des terrains, la conception et le mode de construction des logements et des nouveaux quartiers afin de proposer des projets s'intégrant au cœur de leur environnement. Le Groupe s'emploie à être l'interlocuteur privilégié des partenaires et collectivités locales.

Les projets de promotion d'AST Groupe peuvent aussi bien intégrer des maisons individuelles, maisons de ville avec jardins, appartements avec terrasses ou encore des maisons-appartements, de la construction à ossature bois, béton ou brique qui répondront aux critères techniques et thermiques actuels (RT 2012). Cela permet notamment de satisfaire le besoin d'une large clientèle : primo-accédants, accédants, investisseurs privés, bailleurs sociaux, seniors etc. Le groupe étudie également la transition des modes constructifs en vue des prochaines réglementations thermiques afin d'adapter progressivement son offre pour l'échéance de 2020 en améliorant l'impact environnementale de ses projets et l'efficacité thermique de ses logements.

Restant au plus proche de ses valeurs environnementales, AST Groupe a réalisé en 2017 les deux premiers collectifs en ossature bois et intègre dans plusieurs opérations des maisons à ossature bois. Cette démarche, encouragée par le gouvernement, s'inscrit dans la logique de développement durable mise en place par le groupe. "Made in France" et offrant de meilleures capacités énergétiques. Nos maisons et appartements en ossature bois sont un choix durable d'avenir.

#### L'expertise

Attentif aux problématiques d'aménagements, AST Groupe conçoit et créé des projets globalisés répondant aux attentes des collectivités et des futurs acquéreurs. Au-delà du simple respect de la loi SRU et des normes en vigueur, le promoteur privilégie la mixité de logement : villas individuelles ou groupées, maisons de ville, maisons en bande, intermédiaires et collectifs.

Depuis la recherche foncière jusqu'à la livraison des logements, en passant par la recherche urbanistique et architecturale, l'entreprise est aujourd'hui synonyme d'expertise et de savoir-faire.





#### Une réponse adaptée à chaque projet

Écoute, conseil et transparence sont les maîtres-mots d'AST Groupe tout au long de la construction du bien immobilier.

Le promoteur met en effet à la disposition de ses clients un conseiller unique, entièrement dédié à leur projet, qui les accompagnera dans leurs démarches administratives et techniques. Les constructions sont parfaitement couvertes par l'ensemble des garanties obligatoires et complémentaires en vigueur : la garantie financière d'achèvement, l'assurance dommages-ouvrage, la garantie décennale, la garantie parfait achèvement et la garantie de bon fonctionnement, le tout complété par un service après-vente, relais après la livraison du logement.

#### Une qualité contrôlée :

Une entreprise qui est son propre maître d'œuvre et qui assure elle-même son suivi de chantier (coordination d'entreprises et d'artisans par des conducteurs et surveillants de travaux et contrôle de la conformité des ouvrages).

#### Chiffres clés en 2017

- 3 centres techniques
- 359 ventes nettes estimées équivalent à
   55,7 M€ de CA
- 14 nouveaux programmes lancés en 2017
- 26 opérations en cours de travaux
- 106 M€ de portefeuille commercial





# 1.5.4. Évolim, Lotisseur- Aménageur



AST Groupe anticipe et comprend les besoins des collectivités et des particuliers. Il a ainsi été créé en 2010, Évolim, une structure dédiée au lotissement (parcelles libres constructeurs) et à l'aménagement foncier (ZAC, aménagement d'ensemble, zones concertées, etc.). Cette entité vient compléter l'offre d'AST Groupe en proposant des terrains à destination des circuits professionnels et particuliers.

# Évolim, Aménageur, partenaire privilégié des collectivités locales

Dans le respect de la loi SRU, les collectivités doivent gérer de façon économe et pérenne la programmation d'aménagements des fonciers privés ou publics. Avec un déficit de logements qualitatifs et un besoin de mixité sociale, c'est tout naturellement que les communes s'orientent vers des solutions d'aménagements d'ensemble.

Partenaire privilégié des entités du groupe (promotion immobilière et agences de construction de maisons individuelles), Évolim est en capacité de proposer une réponse globale et qualitative à toutes problématiques d'aménagements immobiliers : logements sociaux, densité horizontale, verticale, lots libres, commerces, espaces publics et bien d'autres encore.

Qualité de vie des occupants, insertion dans la ville et dans le paysage, qualité des espaces partagés et de la frontière public/privé, respect des normes environnementales, urbanistiques et d'enveloppes financières sont les objectifs prioritaires d'Évolim.

# Évolim, Lotisseur, met en valeur des cadres de vie privilégiés

Grâce à ses différentes agences présentes sur le territoire, Évolim propose aux particuliers des terrains viabilisés (lots) et les accompagne à chaque étape de leur projet : de la visite terrain jusqu'à la livraison de ses lotissements réalisés dans le respect des normes techniques et environnementales.

#### Compétences

Plus qu'un aménageur-lotisseur, Évolim utilise ses compétences d'expertise pour aider les collectivités à réaliser ses études : valorisation, étude de faisabilité, proposition d'aménagement, chiffrage et consultation.

À partir d'une analyse fine de la réglementation, du marché des contraintes techniques et financières, Évolim propose des solutions d'aménagements urbains ou plus ruraux mais toujours réalistes et de qualité.

Évolim a fait le pari de la proximité. Avec ses équipes locales, Évolim garantit réactivité et prise en compte des enjeux locaux.



#### Organisation

- Une équipe de développement foncier : de la prospection à l'animation d'un réseau d'apporteurs d'affaires (agents immobiliers, notaires, géomètres...), nos développeurs sont en charge d'identifier les opportunités foncières sur leur territoire. Ils sont généralement les premiers interlocuteurs des collectivités locales et des propriétaires fonciers.
- Un service montage d'opération: à partir des informations foncières collectées par les développeurs, nos monteurs d'opérations sont en charge d'analyser les contraintes techniques, urbanistiques, environnementales, financières et commerciales afin de proposer un projet qualitatif et ambitieux. Les monteurs d'opérations sont en charge de tous les aspects réglementaires des projets et travaillent en adéquation avec les services de l'État pour réaliser l'aménagement d'éco-quartiers et de zones d'aménagement particulières entre autres.
- Un service commercial dédié: notre équipe commerciale tient un double rôle en travaillant en amont sur les projets pour les placer au cœur des marchés immobiliers. Cette analyse fine est le préalable à toute étude de faisabilité. Puis, maîtrisant toutes les étapes du projet, elle gère le bon déroulement de la commercialisation.
- Une direction technique : ce service complète l'équipe de montage dans l'étude de solutions techniques pérennes (RT2012 normes d'accessibilité-énergies).

#### **Implantation**

Évolim, de par sa présence locale quotidienne, assure à ses clients une analyse précise de leurs besoins, attentes et volontés. De la création de lotissements jusqu'aux opérations d'ensemble privées ou ZAC en passant par la création d'éco-quartiers et d'aménagement de référence, Évolim est votre partenaire jusqu'à l'aboutissement et la livraison de votre projet.





# 1.5.5. POBI, Système Constructif Industriel



POBI - Panneaux Ossature Bois Industrialisés - est basé sur un savoir-faire de charpentier depuis 1929. Enrichi de la compétence des professionnels de la construction, la société à la volonté de proposer une offre qualitative et compétitive. L'être humain et sa famille ont un besoin vital de disposer d'un toit pour vivre et se réaliser. Les acteurs ont donc la nécessité de s'adapter à un environnement politique, économique et réglementaire en constante évolution pour pouvoir y répondre.

#### Défis pour les modes constructifs de DEMAIN

POBI s'attache à développer un système constructif industriel innovant afin de relever les challenges suivants :

- Apporter des solutions à des objectifs de faible consommation d'énergie
- Garantir les multi-performances du bâti (thermique, acoustique, étanchéité, qualité et confort)
- Offrir une mise en œuvre rapide en toute sécurité
- Réduire l'empreinte environnementale
- Intégrer un maximum de valeurs sur un seul système
- Pouvoir évoluer pour s'adapter aux variations dans l'utilisation et des réglementations
- Répondre aux contraintes urbanistiques locales et spécifiques
- · Permettre l'investissement au meilleur coût

#### POBI Industrie, un outil de production français unique

Pour atteindre ses objectifs de compétitivité dans le bois, l'usine française fonctionne selon le Lean Manufacturing (excellence opérationnelle). Ce système de gestion de production, calqué sur celui de l'industrie automobile, est basé sur trois éléments fondamentaux :

- La réduction des coûts par l'élimination des gaspillages ;
- La production en juste à temps ;
- La qualité.

# CTBst STRUCTURES

#### Un savoir-faire industrialisé

POBI Industrie a repensé entièrement sa ligne de production afin de favoriser l'automatisation et la standardisation des process.

- Une ligne de 120 m dédiée à la fabrication de menuiseries
- Équipements ergonomiques pour faciliter le travail des opérateurs
- Système de convoyage vertical unique
- Autocontrôle et traçabilité

#### POBI: 3 chaînes de production intégrées

- Les murs
- Les charpentes
- Les menuiseries extérieures et volets roulants



#### POBI conceptualise son offre pour les collectifs bois

En 2017, POBI et AST Groupe ont réalisé un bâtiment collectif en ossature bois, de type R+3 situé à Aoste (38). Cette technique utilise le CLT (Cross Laminated Timber) pour ses planchers, la distribution intérieure et les cages d'ascenseurs. Ce processus permet qualités d'améliorer les phoniques, thermiques, de résistance au feu du bâtiment tout en lui apportant des performances parasismiques. La démarche d'assemblage a permis un gain de temps de 25% sur la construction d'un bâtiment traditionnel (en 2 mois et demi : 25 logements hors d'eau, hors



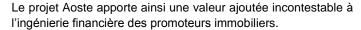
d'air) et d'optimiser de 20% les qualités attendues dans le cadre de la réglementation RT2012.

Le projet Aoste apporte ainsi une valeur ajoutée incontestable à l'ingénierie financière des promoteurs immobiliers.

« En 2017, POBI réalise une croissance supérieure à 40%, et poursuit sa dynamique qui lui permet de voir son chiffre d'affaires doubler sur les deux dernières années, assurant ainsi la pérennité du développement du réseau Natilia. Portés par une culture d'entreprise basée sur l'innovation et l'amélioration continue des processus, les collaborateurs de POBI ont travaillé en 2017, notamment à la conception du module 3D, qui permettra de livrer sur son terrain une maison avec 90% des prestations réalisées en usine. » Sylvain TUR

#### Module 3D

En 2017, POBI et AST Groupe ont réalisé un bâtiment collectif en ossature bois, de type R+3 situé à Aoste (38). Cette technique utilise le CLT (Cross Laminated Timber) pour ses planchers, la distribution intérieure et les cages d'ascenseurs. Ce processus permet d'améliorer les qualités phoniques, thermiques, de résistance au feu du bâtiment tout en lui apportant des performances parasismiques. La démarche d'assemblage a permis un gain de temps de 25% sur la construction d'un bâtiment traditionnel (en 2 mois et demi : 25 logements hors d'eau, hors d'air) et d'optimiser de 20% les qualités attendues dans le cadre de la réglementation RT2012.





#### Agrandissement de l'usine

En 2017 s'est initié un vaste projet d'agrandissement de l'usine. Ces travaux ont pour objectif premier d'installer les sections en développement "Modules 3D" et "Fabrication de menuiseries aluminium" dans un espace plus adapté. Au-delà des réaménagements de l'existant, cela représente la construction d'un nouveau bâtiment de 3 600 m².

#### Chiffres clés en 2017

- 20 M€ CA (avant consolidation AST Groupe)
- 90 000 m<sup>2</sup> de murs ossature bois produits
- 1150 charpentes livrées et 9000 menuiseries fabriquées
- 117 collaborateurs



# 1.6. Priorités stratégiques

La stratégie commerciale d'AST Groupe pour l'activité Maisons Individuelles a pour objectif de poursuivre le maillage du territoire actuel et de renforcer la notoriété de nos marques grâce notamment à un service marketing composé de spécialiste du web marketing, une refonte de tous nos sites commerciaux sur une architecture unique et éprouvée, une stratégie de référencement naturelle participative fondée sur une offre abondante et diversifiée, et enfin une géolocalisation par points de ventes.

Il arrive que plusieurs agences du Groupe exercent sur un même secteur. Toutefois, elles ne sont pas en concurrence dans la mesure où chacune des entités commerciales d'AST Groupe est positionnée sur un segment spécifique du marché de la maison individuelle.

En termes de croissance externe, nous pourrions profiter de la concentration du secteur avec des cibles aujourd'hui attractives selon un principe d'investissement réfléchi : « gagnant-gagnant » :

- Zones géographiques complémentaires ;
- Acquisition de 70 % du capital ;
- Maintien du dirigeant pendant une période de 2/3 ans avec clause de sortie.

Concernant l'activité Promotion & Lotissements nous avons réorienter notre stratégie sur un mix produit recentré sur la Maison Individuelle, notre véritable savoir-faire avec à terme 70% de maisons individuelles et 30% de collectifs. Ce développement se fera notamment par une identification des zones constructibles selon des méthodes de recherches foncières systématiques, ainsi que des critères de sélection des opérations renforcés et un comité d'engagement élargi pour une vision globale. Enfin, de nouveaux canaux de commercialisation tels que la défiscalisation et la propriété en démembrement permettent d'améliorer notre performance commerciale.

Les activités Réseaux & Services devraient quant à elles poursuivre le développement prévu avec un objectif de 70 agences Natilia d'ici 2020 et le développement de notre nouveau réseau de commercialisation et de licence de marque sous la marque Villas Club avec un objectif de 35 agences d'ici 2020.

Avec un système constructif « Nouvelle génération », POBI propose au marché un produit « sur-mesure » avec des murs standardisés déjà aboutis (menuiseries, isolation et étanchéité intégrée) et conçus pour un assemblage simplifié, le montage complet d'une maison peut se faire en un seul jour.

#### Internet : Poursuite de la transformation digitale au service de l'offre commerciale

Dans un souci de se développer encore et toujours et de répondre à toutes les questions de ses clients, AST Groupe adapte ses moyens de communication à sa clientèle.

Les sites d'AST Groupe valorisent le savoir-faire de l'entreprise afin de proposer aux clients des offres adaptées : diversité des modèles de maisons et programmes immobiliers, garanties et assurances, annonces immobilières etc

Un travail sur le référencement a été réalisé sur tous les sites du Groupe au niveau national mais également local (géolocalisation) afin que les marques deviennent des acteurs incontournables sur internet dans leurs régions d'implantation. Ce travail sera finalisé en juin 2018.

Des campagnes web marketing qualifiées, couplées à des milliers d'annonces sur des sites internet spécialisés (tel que Le Bon Coin) ont favorisé la diffusion des offres des projets de construction sur le web et donc contribué au développement des contacts Internet dans les agences commerciales.

En 2017, plus de 2 330 000 visites uniques ont eu lieu sur les sites internet d'AST Groupe et environ 23 600 personnes ont souhaité entrer en contact avec l'une de nos marques.

En 2018, de nouveaux outils tels que le chat ou la prise de rendez-vous en ligne seront testés et mis à disposition afin d'améliorer les prises de contacts de nos agences et/ou franchisés.

Une stratégie de création de contenus vidéos sera également mise en place pour les marques du réseau et de la promotion immobilière afin d'animer les produits et services proposés par ces différentes activités.

Enfin, une nouvelle politique de communication sur les réseaux sociaux sera amorcée cette année afin d'animer et d'accompagner les communautés des marques du Groupe.



#### Des approvisionnements et des prix de revient maîtrisés

Il s'agit ici d'une des spécificités du modèle d'AST Groupe, qui le différencie de la plupart de ses concurrents : le Groupe gère lui-même l'achat des matériaux nécessaires à la réalisation de ses constructions. En effet, le Groupe négocie chaque année des contrats d'achat de matériaux avec les principaux fournisseurs nationaux. Ces matériaux sont commandés aux différentes enseignes nationales et/ou régionales, plateformes de stockage et de distribution qui livrent en flux tendu nos différents chantiers en cours. Grâce à notre ERP HERCULE, cette politique permet donc au Groupe de gérer les approvisionnements sans porter les stocks.

Compte tenu des volumes annuellement consommés, le Groupe dispose d'une force de négociation importante auprès de ses fournisseurs, lui permettant de maîtriser la hausse des prix des matières premières et par conséquent ses prix de vente. Dans le cadre de cette politique générale, le Groupe ne sous-traite donc que la main d'œuvre dans le cadre de contrats de sous-traitance négociés par corps d'état et par chantier.

Ce positionnement a un autre avantage concurrentiel : la capacité du Groupe à trouver des sous-traitants dans le cadre de son développement. En effet, la distribution statistique des artisans/sous-traitants conduit à l'analyse de deux segments principaux :

- Le premier, minoritaire, comprend les artisans qui ont une assise financière et une organisation leur permettant de fournir la main d'œuvre et les matériaux avec fiabilité et à un certain coût. C'est le système du "fourni posé" utilisé par la plupart des constructeurs ;
- Le second segment, majoritaire, comprend les artisans qui ne peuvent pas, ne savent pas ou ne veulent pas fournir ces matériaux. Cette situation n'enlève cependant rien de leur capacité ni de leur compétence de mise en œuvre. La gestion informatisée via l'ERP HERCULE permet au Groupe de s'adresser à cette deuxième catégorie et ce faisant, d'avoir une base de sous-traitants plus large. Cette base, associée au fait que le groupe bénéficie de conditions d'achats plus avantageuses dues aux volumes explique la maîtrise des délais de construction.

# 1.7. Propriétés immobilières, usines et équipements

Les principales propriétés d'AST Groupe sont constituées par :

- Une usine industrielle pour la fabrication de charpentes et de kits à ossatures bois de 8 000 m² située rue de la vallée Piquet à La Charité sur Loire ;
- Un centre technique situé 4 avenue du Docteur Pramayon à Graveson ;
- Une surface de 120 m² environ située 1 rue Bonnand à Lyon ;
- Un bâtiment de 2500 m² à usage de bureau destiné au siège administratif, situé 78 rue Elisée Reclus à Décines Charpieu.

Toutes les immobilisations du Groupe sont utilisées à 100%.

# 1.8. Recherche, développement, brevets et licences

La recherche et développement est axée sur le développement durable, par l'étude de produits et process permettant un meilleur respect de l'environnement, notamment les énergies renouvelables et la construction de maisons à ossature bois.

# 1.9. Principaux facteurs de risques

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement exigeant et en constante évolution. Comme toute entreprise, il est nécessairement exposé à des risques dont la réalisation serait susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, ses activités, sa situation financière, ses résultats ou le cours de son titre. Ce chapitre présente les principaux risques auxquels le Groupe estime être exposé : ceux propres à ses activités, les risques stratégiques liés à son développement, les risques financiers, ainsi que divers risques spécifiques au Groupe.



Le Groupe veille à prévenir et à maîtriser ces risques. Les procédures de contrôle interne et la gestion des risques (cf. paragraphe 5.2 du présent Document de référence) décrit le processus de contrôle interne et de gestion des risques mis en œuvre au sein du Groupe.

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

## 1.9.1. Risques liés aux conditions macro-économiques

Construire une maison individuelle c'est aussi avant tout avoir confiance en l'avenir. Les facteurs susceptibles de nourrir une dégradation du marché ne doivent pas être sous-estimés qu'ils s'agissent :

- De la hausse modérée des taux d'intérêts ;
- Du durcissement aux conditions d'accès ;
- Des coûts de construction en hausse ;
- Du prix élevé du foncier entraînant une désolvabilisation des ménages ;
- La mise en place de mesures de rigueur faisant craindre pour le pouvoir d'achat.
- Le taux de chômage

Si l'ensemble de ces conditions devait perdurer, les conséquences sur notre chiffre d'affaires et notre rentabilité seraient inéluctables mais difficilement quantifiables. Toutefois, depuis plusieurs années différents éléments conduisent à soutenir de façon structurelle la demande :

- Le premier élément est bien entendu l'écart entre la demande et l'offre et à cela s'ajoute la croissance démographique et l'évolution sociodémographique (divorce, familles monoparentales et allongement de la durée de vie) ;
- Le besoin de logements neufs est estimé à 350 000 par an et un déficit structurel est estimé à 500 000 selon le Crédit Foncier :
- Des taux d'intérêts au plus bas sur des investissements long terme

La refonte supposée de la politique du logement et l'adoption de mesures fortes qui seront obligatoires pour atteindre ces niveaux ambitieux nous permettent d'envisager l'avenir avec plus de sérénité.

L'ensemble de ces conditions et mesures devrait soutenir de façon structurelle et durable le marché.

# 1.9.2. Risques liés à la concurrence

#### Risques identifiés pour l'activité Maisons Individuelles

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle. Les barrières à l'entrée sont faibles, du moins en apparence, et les coûts techniques de réalisation peuvent être artificiellement abaissés en fonction de couvertures d'assurances fournies ou non et/ou de la signature ou pas d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle liant le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage. C'est ainsi qu'environ une maison sur trois est construite en dehors du cadre légal du contrat défini par la loi du 19 décembre 1990.

#### Risques identifiés pour l'activité de charpentes et d'ossatures bois : prix de revient

Le risque lié à ces activités est la moindre maîtrise du prix de revient, eu égard à la fluctuation potentielle des composants matières et une négociation commerciale sur des devis antérieurs avec, qui plus est, une courte visibilité sur le carnet de commande.

Pour l'ossature bois, l'activité est entièrement recentrée sur les franchisés NATILIA, avec une exclusivité réciproque, sur la base d'un CCMI et d'une zone géographique, entre POBI et les franchisés.



Les devis sont établis sur la base d'un tarif, de modèles et options, actualisé le cas échéant deux fois par an.

Pour la charpente, là aussi la politique commerciale a été revue, de sorte à ne conserver qu'une clientèle locale de proximité, historique et moins soumise à la concurrence, permettant ainsi de dégager du potentiel de production pour l'augmentation du volume de NATILIA et les constructions traditionnelles d'AST Groupe.

La montée en puissance des commandes NATILIA permet de fixer des prix plancher sur des périodes plus longues, au travers de conventions de partenariat, qui prévoiront également une récompense sur le volume d'activité produit sur l'année.

# 1.9.3. Risque de change / risque de taux / risque de liquidité

Ces risques sont exposés dans la note 22 des annexes aux comptes consolidés.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

## 1.9.4. Risques Juridiques et fiscaux

Le Groupe porte une grande importance à l'évaluation et à la maîtrise de ce type de risques, et notamment pour ce qui est de la relation avec les sous-traitants. Chaque année, les relations contractuelles font l'objet d'une révision pour s'assurer de la conformité de celles-ci avec l'évolution de la législation commerciale et du travail. Une attention toute particulière est portée aux actions de prévention et d'information, AST sensibilise chaque année l'ensemble de ses partenaires sur le respect de ces règles, avec notamment la traduction de certains documents pour permettre une meilleure compréhension de ceux-ci par certains partenaires d'AST Groupe (les documents ne sont pas traduits dans des langues étrangères car nous partons du principe que si un ressortissant étranger a pu monter une structure pour travailler en France malgré les complications, c'est qu'il comprend parfaitement un discours de l'inspection du travail). Une action de formation et d'information est aussi organisée en collaboration avec un cabinet spécialisé en droit social pour sensibiliser nos sous-traitants et nos collaborateurs aux problématiques liées à la réglementation dans le domaine du droit du travail et son respect le plus strict.

Néanmoins, chacune des sociétés du groupe peut être exposée aux risques de mise en cause de sa responsabilité pénale depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006 avec comme conséquence l'ensemble des peines inhérentes.

Le Groupe est soumis aux nombreuses réglementations fiscales qui lui sont applicables au regard de ses activités; il s'agit principalement des règles relatives à l'évaluation des charges d'impôts directs, aux différents régimes de TVA et à la détermination de l'impôt sur les sociétés.

Bien que les sociétés du groupe prennent toutes les mesures susceptibles de prévenir tout risque d'erreur, la complexité de ces règles et leur constante évolution peuvent entraîner des contentieux avec l'administration fiscale susceptibles de conduire à des charges plus ou moins significatives au regard de la situation financière du groupe.

# 1.9.5. Risques réglementaires

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations qui ont tendance à se complexifier. Ainsi, l'évolution et la complexification des normes de construction, d'environnement ou de délivrance des permis de construire, pourraient avoir une influence négative sur les délais d'obtention des autorisations administratives liées à la construction de maisons individuelles et pourraient générer un décalage du chiffre d'affaires.

La modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression de certains avantages fiscaux, peut avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et, par conséquent, influer sur la situation financière des opérateurs.



A ce sujet, il est important de noter que le Groupe est peu présent sur le segment de l'immobilier locatif puisque la majorité des clients sont des accédants à la propriété.

## 1.9.6. Risques techniques

En diffus, AST Groupe procède systématiquement à une étude documentaire et à une reconnaissance physique de la qualité du terrain et de son environnement afin de déterminer les risques liés à la nature du sol.

Néanmoins, le Groupe peut rencontrer des problèmes liés à la qualité des sols pendant ou après les travaux, qui peuvent entraîner des coûts supplémentaires.

Ce risque est toutefois marginal et est, par ailleurs, couvert par l'assurance responsabilité civile dans le cadre des erreurs d'implantation ou de conception.

Ces risques sont provisionnés chaque année selon le nombre de sinistres en cours.

Pour toutes les opérations de Promotion, une étude de sol par un cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec un choix de fondation spéciale si nécessaire, éliminant ainsi toute responsabilité du Groupe.

Pour ce qui est des risques techniques liés à l'activité industrielle, une cellule R&D développe de façon permanente les évolutions et/ou améliorations du produit. Celle-ci est sous la responsabilité d'un ingénieur qui valide la conformité aux règles de l'art et à la réglementation. Des tests jusqu'au montage sur chantier sont réalisés avant généralisation de la production aux franchisés.

# 1.9.7. Risques liés aux clients

Les clients d'AST Groupe paient par chèque ou virement bancaire au cours de la réalisation de la construction et en fonction d'une grille d'appels de fonds réglementaire (Maisons Individuelles et Promotion & Lotissement).

Au vu des données historiques, le risque d'impayés est très faible, voire nul.

Contrairement à la promotion, la construction de maisons individuelles en diffus n'occasionne pas de risque lié à l'achat du foncier ou aux invendus. En effet, le contrat de construction n'est valide que lorsque le client a obtenu ses financements. Ainsi, le taux de défaillance client est maîtrisé.

Les risques liés aux clients pour POBI se sont restreints suite à la modification de la stratégie commerciale. En effet, les clients POBI sont désormais pour l'essentiel les franchisés NATILIA et les centres travaux d'AST Groupe. Pour ce qui est des franchisés, un suivi du risque a été mis en place, ce qui a pu donner lieu à la mise en place de délégation de paiement ou de garantie bancaire. Un niveau d'encours maximum a été décidé par franchisé.

# 1.9.8. Risques Informatiques

Les principaux risques liés à l'informatique sont :

- Les interruptions de services dues à des défaillances matériels, progicielles ou à des attaques ;
- L'accès à des données par des personnes non autorisées ;
- La perte ou l'altération de données ;
- Les dysfonctionnements progiciels ;
- L'obsolescence des systèmes lié à l'augmentation du nombre d'utilisateurs ou à la non prise en compte des évolutions technologiques.

AST Groupe dispose d'un PCA (Plan de continuité d'activité) hébergé dans un datacenter sécurisé. Basé sur une technologie hyper convergente, il permet de garantir la continuité des services en cas de défaillance d'un composant technique de l'infrastructure.



AST Groupe s'est également doté d'un PRA (Plan de reprise d'activité) localisé sur un site distant du Datacenter. Des synchronisations régulières sont réalisées entre les sites. Ainsi, en cas de défaillance du site du production principal, AST Groupe est en mesure de reprendre son activité dans des délais extrêmement réduits. Des tests sont réalisés périodiquement afin de contrôler la fiabilité du dispositif.

L'ensemble des infrastructures sont supervisées par des administrateurs systèmes et réseaux hautement qualifiés qui dispose d'accès directs auprès des intégrateurs et éditeurs.

Pour protéger son système d'informations, AST Groupe s'est doté de différents logiciels qui l'alertent en temps réel en cas de comportement jugé anormal.

L'accès aux locaux dédiés au système d'informations est contrôlé.

AST Groupe réalise périodiquement un audit de sécurité et sensibilise ses utilisateurs sur les risques informatiques.

L'ensemble des liens entre les sites principaux sont redondés, aves des mécanismes de bascule automatique dans la majorité des cas lors d'une défaillance.

Toutes les données sont sauvegardées sur différents supports et des tests de restauration sont réalisés tous les jours.

AST Groupe met en place une politique de chiffrement des postes de travail afin d'empêcher la récupération de données par des personnes non autorisées en cas de perte ou de vol.

AST Groupe a mis en place une politique de gestion des mots de passe stricte basée sur les recommandations de la CNIL. L'accès aux serveurs fait l'objet d'habilitations avec des contrôles réalisés régulièrement.

Tous les équipements et progiciels sont garantis par des contrats de maintenance ou d'assistance qui imposent aux prestataires des délais de rétablissement contraignants en cas d'anomalies majeures.

AST Groupe a inscrit la protection des données personnelles au cœur de ses préoccupations.

Les développements réalisés intègrent la sécurité dès leur conception.

Ainsi, en 2018, AST Groupe a prévu d'intégrer le système d'informations de DPLE à ses propres infrastructures afin de garantir à l'ensemble des sites, entités et utilisateurs un système homogène et performant.

# 1.9.9. Risques liés aux stocks

Le risque est inexistant pour l'activité Maisons Individuelles.

Dans le cas de la promotion, le niveau de pré-commercialisation des opérations reste satisfaisant et permet de minimiser fortement une mévente.

Pour POBI, les risques liés aux stocks sont :

- Le manque de rotation des stocks ;
- L'erreur de valorisation des stocks ;
- L'erreur de commande.

La mise en place de procédures et de modes opératoires liés aux stocks permet une amélioration notable des flux et des approvisionnements de POBI. Le déploiement de l'ERP prévoit une gestion des références de stocks par système de codes-barres.

# 1.9.10. Risques liés aux Assurances

Compte tenu de l'excellent rapport prime/sinistre, les taux de cotisation sont stables. La société AST Groupe souscrit l'ensemble des assurances nécessaires à son activité auprès de :



- SAGEBAT : Multirisques Bureaux, Multirisques Constructeurs, Multirisques Franchises et Responsabilité civile Promoteur;
- CGI BAT et CEGC: Garanties de livraison ;
- EULER: Garantie des sous-traitants;
- CNA: Responsabilité professionnelle des franchiseurs;
- CGPA : Multirisque professionnelle des intermédiaires en assurance et banque ;
- AXA : Garantie tous risques informatiques
- AXERIA et OFRACAR : Flotte véhicules
- ALLIANZ : Dommage aux biens ;
- AVIVA: Responsabilité civile des fabricants et/ou négociants de matériaux de construction;
- HELVETIA : Responsabilité civile entreprise, marchandises transportées

Les compagnies d'assurance aptes à proposer ce type de garanties sont en nombre limité et en cas de retrait de nos garants actuels, la société pourrait subir une augmentation de ses primes. Ce risque est faible compte tenu du positionnement spécifique de ces compagnies.

# 1.9.11. Risques liés aux Fournisseurs

L'activité du Groupe se réalise avec un nombre important de sous-traitants pour la main d'œuvre et de fournisseurs de matériaux, dont aucun n'est exclusif.

Il n'y a aucune exclusivité. Seules les conditions tarifaires consenties et la qualité du service sont déterminantes pour le choix des fournisseurs.

Pour AST Groupe, le premier fournisseur représente moins de 5 % du chiffre d'affaires HT et les cinq premiers cumulés sont inférieurs à 16%.

La taille significative d'AST Groupe, sa surface financière et sa réputation protègent relativement bien le Groupe contre le risque de pénurie de main d'œuvre ou d'approvisionnement. Cependant, la cessation des paiements de certains de nos fournisseurs pourrait entraîner d'une part le ralentissement de nos chantiers et d'autre part une augmentation de nos prix de revient du fait de la renégociation de nos marchés de travaux avec de nouveaux intervenants.

Le Groupe travaille avec un nombre important d'artisans et s'assure systématiquement de la conformité de ces artisans avec les obligations légales et contractuelles.

# 1.10. Dépendance à l'égard des brevets, licences ou contrats

La recherche et développement est axée sur le développement durable, par l'étude de produits et process permettant un meilleur respect de l'environnement, notamment les énergies renouvelables et la construction de maisons à ossature bois.

Le Groupe n'est pas dépendant à l'égard de brevets.

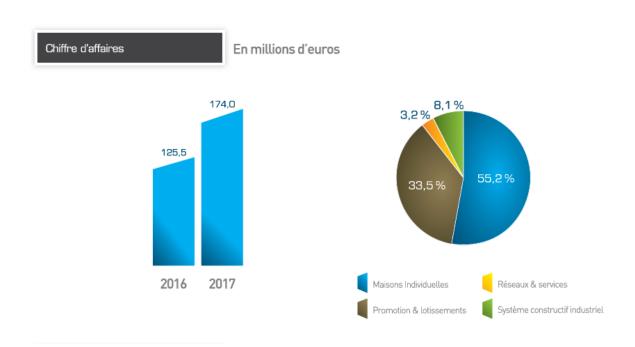
# 1.11. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.



# 2. Commentaires sur l'exercice 2017

# 2.1. Chiffres clés 2017





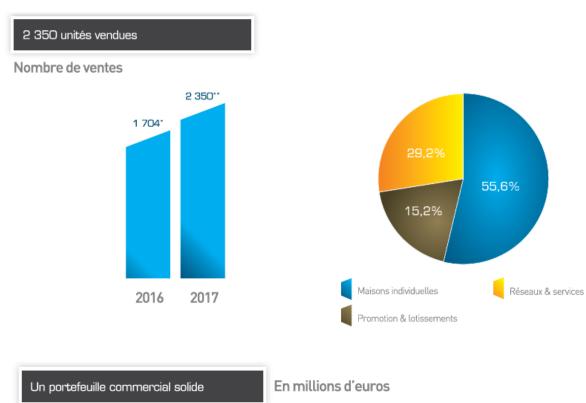


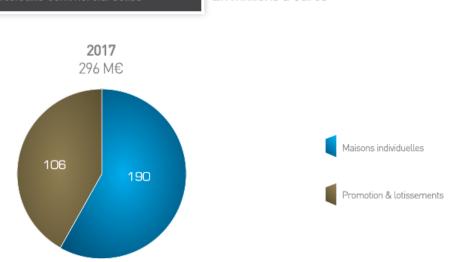


« En 2017, AST Groupe a fait l'acquisition d'un acteur majeur dans l'activité maison individuelle. Cette acquisition stratégique nous permet de conforter notre position de 3ème constructeur de maisons individuelles avec 2 350 ventes. Notre chiffre d'affaires s'établit à 174 M€ et affiche une croissance de 39%. Notre résultat opérationnel ressort à 14,1 M€, soit 8,1% du chiffre d'affaires et notre rentabilité nette s'élève à 5,3%. »



## Olivier Lamy, Directeur Général Délégué





<sup>\*</sup> Ventes ajustées des annulations constatées \*\* Ventes nettes estimées en intégrant la totalité des ventes réalisées par DPLE en 2017.



## 2.2. Activité du Groupe en 2017

## 2.2.1. Faits marquants de l'exercice

Sur l'année 2017, en tenant compte des agences DPLE et des réseaux Natilia et Villas Club, le Groupe totalise 2 350 ventes en intégrant la totalité des ventes DPLE réalisées au cours de l'exercice.

Les ventes en Maisons Individuelles s'établissent à 1 309 unités sur l'année contre 749 en 2016. Cette progression de 74% dans un marché immobilier qui commence à se tendre atteste de la pertinence du renforcement géographique du Groupe au travers de DPLE.

La Promotion & Lotissements qui avait progressé de 53 % l'an passé, affiche 359 ventes sur l'année contre 488 en 2016. Le démarrage de nouvelles opérations au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 devrait contribuer à l'amélioration des ventes.

Le réseau Natilia qui ne cesse de se renforcer, compte à fin décembre 50 agences et totalise 528 ventes sur l'année, soit une progression de 42%. Ces ventes, très peu concernées par le Prêt à Taux Zéro, continuent de progresser mois après mois. Additionnées aux ventes du réseau Villas Club, les ventes de la division Réseaux & Services s'inscrivent à 682 unités sur l'année soit une progression de 46% par rapport à 2016.

## 2.2.2. Analyse des résultats consolidés

Le compte de résultat consolidé simplifié du Groupe se présente comme suit :

en <b>K€</b>	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	174 021	125 548
Résultat opérationnel	14 083	7 788
Résultat financier	-149	-392
Charges d'impôt sur le résultat	-4 805	-3 384
Quote part dans les résultats des sociétés associées	27	78
RESULTAT NET	9 155	4 089
Part du Groupe	8 860	3 891
Part des minoritaires	296	198

AST Groupe clôture un exercice 2017 où il enregistre une forte croissance de son activité et de tous ses résultats. Le chiffre d'affaires du Groupe s'inscrit à 174 M€ en progression de 39% et bénéficie de l'intégration réussie de la société de DPLE.

Accompagnant la progression de l'activité, le Résultat opérationnel se porte à 14,1 M€ et s'apprécie de 81% par rapport à l'exercice 2016. A périmètre comparable, il s'établit à 12,4 M€ soit une amélioration de 60% confirmant ainsi la pertinence du modèle du Groupe et les bonnes performances de ses activités. De même, la marge opérationnelle s'inscrit à 8,1% (8,4% à périmètre comparable) contre 6,2% en 2016.

En données pro-forma, le chiffre d'affaires d'AST Groupe s'élève à 217 M€ et sa marge opérationnelle à 7,1%. Ces performances financières actent le changement de dimension du Groupe et lui permettent d'atteindre avec un an d'avance, les objectifs de son plan CAP200 avec un CA de 200 M€ pour une rentabilité supérieure à 7%.

Pour sa part, le Résultat net s'établit à 9.2 M€ en 2017 et marque une progression de + 124% par rapport à l'an dernier. La marge nette s'établit à 5.3% du chiffre d'affaires, soit une amélioration de 2 points en l'espace d'un an.

Cette amélioration de 6.3 M€ du résultat opérationnel est notamment lié aux éléments suivants :

 Un impact positif de 14.7 M€ sur la marge brute dont 7.5 M€ à périmètre comparable avec un effet volume de 6.5 M€ et un effet taux de 1 M€ et 7.2 M€ lié à l'intégration de DPLE.



- Un impact négatif des charges externes de 4.1 M€ dont 2.1 M€ liés à l'intégration de DPLE, néanmoins la maîtrise des coûts permet de les réduire à 10.7 % du chiffre d'affaires, contre 11.5 % au titre de 2016.
- Les charges de personnel progressent de 4.3 M€, soit 0.7 M€ (+3.4%) à périmètre comparable et 3.6 M€ liés à l'intégration de DPLE. Avec 14.5 % du chiffre d'affaires, contre 16.6 % en 2016, la masse salariale est maîtrisée compte tenu de la progression de l'activité.
- Un impact négatif de 0,8 M€ des provisions et autres charges d'exploitation, provenant notamment du dénouement de litiges en défaveur du groupe et du coût des redevances de logiciels.

Le résultat financier s'élève à -149 K€, en hausse de 243 K€ par rapport à 2016.

La charge d'impôt s'élève à 4 805 K€ et comprend la CVAE pour 568 K€. Les impôts différés sur activation des déficits ont fait l'objet au 31 décembre 2017 d'une actualisation du taux en fonction des évolutions de taux prévus sur les prochaines années. L'impact au 31 décembre 2017 n'est pas significatif.

Le Résultat net s'inscrit dans la même trajectoire de croissance à 9.2 M€ contre 4.1 M€ l'an dernier, hissant la marge nette à 5,3%.

Le résultat par activité fait ressortir les éléments suivants :

	Maisons in	dividuelles	Promotion et	Lotissement	Réseaux e	t Services	Ossatures et	Charpentes	To	tal
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	96 150	55 290	58 187	57 294	5 601	3 722	14 083	9 241	174 021	125 548
Résultat opérationnel	5 886	2 847	3 345	3 175	2 666	1 342	2 186	424	14 083	7 788
%	6,1%	5,1%	5,7%	5,5%	47,6%	36,1%	15,5%	4,6%	8,1%	6,2%

L'activité Maisons Individuelles, portée par la contribution de DPLE, s'inscrit à 96,1 M€ sur l'année 2017 en croissance de 74%. Hors DPLE, la division affiche une progression de 25,5% et confirme la qualité de son portefeuille de ventes 2016.

En Promotion & Lotissements le chiffre d'affaires s'élève à 58,2 M€ après s'être apprécié de 27% l'an dernier.

Les réseaux Natilia et Villas Club confirment leur solidité et leur performance. Sous cette impulsion, l'activité Réseaux & Services s'établit à 5,6 M€ en progression de 50% par rapport à 2016.

De même, l'usine POBI bénéficie pleinement des excellentes ventes du réseau Natilia et porte le chiffre d'affaires de la division Système constructif industriel à 14,1 M€ lui permettant d'afficher une croissance de 52%.

## Structure financière du Groupe

en K€	31/12/2017	31/12/2016
Actifs non courants	36 287	17 474
Stocks et en-cours	23 534	25 729
Créances clients et autres actifs courants	33 579	29 879
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37 787	19 454
Total Actif	131 187	92 536
Total capitaux propres	35 097	28 409
Dettes financières	22 467	18 394
Autres passifs courants et non courants	73 623	45 733
Total Passif	131 187	92 536

Le BFR s'élève à - 11.4 M€. Cette variation est liée à l'amélioration du BFR de 8.2 M€ et à l'intégration de DPLE (BFR négatif).

La situation financière d'AST Groupe reste extrêmement solide avec une trésorerie de 37 M€ à fin décembre pour un endettement net négatif de - 15,3 M€. Le gearing (endettement net/fonds propres) s'améliore pour se porter à - 43% contre - 4% l'an passé et ce malgré l'emprunt lié à l'acquisition de DPLE.



## 2.3. Politique d'investissements

Le montant global des investissements de l'exercice pour AST Groupe s'est élevé à 0,7 M€.

La majeure partie de ces investissements est liée au poste informatique (logiciel, site internet mais aussi matériels).

## 2.4. Contrats importants

La société n'a conclu aucun contrat important autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires au cours des deux dernières années précédant la date du présent Document de Référence.

## 2.5. Activité de la société-mère en 2017

## 2.5.1. Commentaires sur les résultats de la société-mère

Le compte de résultat simplifié de la société AST Groupe se présente comme suit :

en K€	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	114 211	101 284
Résultat opérationnel	5 778	4 841
Résultat financier	4 289	1 117
Résultat courant avant impôts	10 066	5 957
Résultat exceptionnel	26	32
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	436	302
Charge d'impôt sur le résultat	1 936	1 625
RESULTAT NET	7 721	4 063

Le chiffre d'affaires 2017 d'AST Groupe progresse de 13 % par rapport à l'année précédente. Il s'élève à 114,23 M€ contre 101,3 M€ en 2016.

L'activité Promotion est en léger recul avec un chiffre d'affaires de 40,2 contre 42,6 M€ en 2016.

L'activité Maisons Individuelles progresse de 25% et enregistre un chiffre d'affaires de 69 M€.

Le réseau Natilia poursuit son développement et enregistre sur l'exercice 2016 un chiffre d'affaires à 4.2 M€ contre 2.9 M€ en 2016.

Le résultat opérationnel correspond à 5,1% du chiffre d'affaires et s'établit à 5 778 K€ en 2017 contre 4 841 K€ en 2016.

Le résultat financier est en hausse, passant de 1 117 K€ en 2016 à 4 289 K€ au titre de l'exercice.

Le résultat exceptionnel n'est pas significatif et s'élève à 26 K€ en 2017.

La société a comptabilisé une charge d'impôt de 1 936 K€ au titre de 2017, contre 1 625K€ en 2016.

Le résultat net est un bénéfice de 7 721 K€, soit 6,8% du chiffre d'affaires.



## Structure financière de la société AST Groupe

Les principales données du bilan de la société AST Groupe se présentent comme suit :

en K€	31/12/2017	31/12/2016
Actifs non courants	23 148	12 879
Stocks et en-cours	16 324	18 225
Créances clients et autres actifs courants	46 250	42 708
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 040	12 270
Total Actif	104 762	86 081
Total capitaux propres	40 422	35 123
Dettes financières	23 060	14 048
Autres passifs courants et non courants	41 280	36 910
Total Passif	104 762	86 081

La situation financière d'AST Groupe reste solide et affiche une trésorerie en progression à 19 M€ contre 12 M€ en 2016.

Les dettes financières correspondent principalement à :

- Des financements d'opérations de promotion immobilière pour 10,9 M€
- Des emprunts pour 10,7 M€ afin de financer le développement du Groupe, dont 7,4 M€ pour l'acquisition de DPI F.

La charge financière liée à l'endettement représente 0,18% du chiffre d'affaires contre 0,36% au 31 décembre 2016.

La société dispose de moyens de financement adaptés à son activité.

La société travaille avec plusieurs partenaires bancaires dans le cadre de son activité promotion. Par ailleurs, la société est cotée sur EURONEXT Paris et elle pourra faire appel au marché financier si tel était le besoin.

A la clôture des exercices de 2017 et 2016, les échéances des règlements des fournisseurs se présentent comme suit :

En K€	Poste du bilan	Total bilan au 31/12	Echu et à échéance < 30 jours	A échéance entre 30 et 60 jours	A échéance entre 60 et 90 jours	A échéance > 90 jours (*)
2017	Dettes fournisseurs	28 656	9 606	17 859	128	1 063
2016	Dettes fournisseurs	24 100	14 464	9 331	16	289

(\*) Les échéances à plus de 90 jours sont principalement constituées des retenues de garanties.



# 2.5.2. Tableau sur les résultats au cours des 5 derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE Capital social	4 594	4 594	4 594	4 572	4 529
Nombre d'actions - ordinaires - à dividende prioritaire	12 760	12 760	12 760	12 700	12 580
Nombre maximum d'actions à créer - par conversion d'obligations - par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS Chiffre d'affaires hors taxes Résultat avant impôt, participation,	114 211	101 284	89 539	99 793	98 623
dot. amortissements et provisions	13	8 320	5 020	5 870	4 020
Impôts sur les bénéfices Participation des salariés	1 936 436	1 625 302	488	- 163 -	- 501
Dot. Amortissements et provisions	2 686	2 331	2 765	3 213	2 485
Résultat net	7 721	4 063	1 766	2 821	2 036
Résultat distribué	3 180	2 422	2 421	2 421	2 411
RESULTAT PAR ACTION en € Résultat après impôt, participation,					
avant dot.amortissements, provisions Résultat après impôt, participation	- 0,18	0,50	0,36	0,48	0,36
dot. amortissements et provisions	0,61	0,32	0,14	0,22	0,16
Dividende attribué	0,25	0,19	0,19	0,19	0,19
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	300	285	286	361	395
Masse salariale	12 296	12 576	11 422	12 400	13 765
Sommes versées en avantages sociaux					
(sécurité sociale, œuvres sociales)	5 208	5 291	5 065	5 820	6 302



## Evénements postérieurs à la clôture et perspectives d'avenir

## 2.6.1. Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice 2017

Il n'y a pas d'événements importants postérieurs à la clôture de l'exercice.

## 2.6.2. Perspectives d'avenir

AST Groupe a poursuivi sa dynamique commerciale et totalise 2 350 ventes sur l'année 2017 (comprenant les ventes de DPLE en année pleine), représentant une amélioration de + 38 % par rapport aux ventes 2016.

Dans un marché immobilier qui vise à se rétracter suite à la réduction du PTZ+, les synergies mises en place devraient rapidement mettre DPLE aux normes du Groupe et lui permettre de prendre de nouvelles parts de marché. La transformation des agences DPLE sous la marque CREA Concept, d'ores et déjà opérée sur 8 agences en Aquitaine a permis de constater au T1 2018 une amélioration des performances commerciales de ces agences. Ce repositionnement commercial sous une marque à plus forte notoriété et valeur ajoutée va s'étendre à l'ensemble des marques DPLE (hors CER et Maisons de l'Hexagone).

Afin d'accompagner la montée en puissance de l'activité commerciale, le Groupe a mis en place fin 2017 un Call Center traitant 100% des contacts entrants sans interruption (24h/7j) permettant d'augmenter de manière significative le nombre de RDV. Les agences bénéficieront également d'un nouvel outil CRM afin d'automatiser leurs tâches (chiffrage, contrat) et de nouvelles offres de financement, conçues par la cellule courtage d'AST Groupe, au taux de 1% ainsi que des durées de prêts allant jusqu'à 35 ans.

Fort de 25 ans de savoir-faire, AST Groupe a toujours su s'adapter aux évolutions du marché et proposer à ses clients des offres toujours plus innovantes qui ont fait le succès du Groupe, à l'image des maisons à ossature bois NATILIA.

Année après année, le succès de la marque Natilia ne cesse de se confirmer, avec le renouvellement pour 7 ans de l'ensemble des contrats arrivés à terme, et de fédérer de nouveaux concessionnaires. Cette croissance ininterrompue des ventes de maisons à ossature bois (+ 30% sur 2017) permet à POBI de s'inscrire dans un cycle de croissance rentable et durable, avec une profitabilité en amélioration constante. Les réseaux Natilia et Villas Club vont poursuivre leur déploiement actif avec une quinzaine d'ouvertures d'agences prévues sur 2018.

S'appuyant sur son outil de production pluridisciplinaires, le Groupe lance une nouvelle offre à ossature bois : la NATIBOX. Ce module en 3 dimensions intégralement réalisé en usine et installé sur site en seulement 1 heure, est destiné à de multiples usages : studio, loisir ou bureau. Ce module de 20 à 30 m2 sera commercialisé en interne au 2ème trimestre et via un réseau exclusif national dès le T4 2018.



Cette technologie permettra également au Groupe, en

combinant plusieurs modules, de proposer à ses clients un concept innovant : la NATIHOUSE. Cette maison 3D, fabriquée à 90% en usine et livrée « prête à vivre », offrira une qualité constante des prestations et permettra de réduire significativement les délais de chantier. Elle sera commercialisée et intégrée d'ici mi-2019 à une première opération de Promotion immobilière.

Dans la continuité de cette démarche proactive, AST Groupe va lancer d'ici juin 2018 une nouvelle marque en Maisons Individuelles « My Villa » au positionnement « Low Cost ». Cette maison, aux plans standardisés et non-modifiables, sera principalement destinée aux primo-accédants touchés par la réduction du PTZ+.



A fin 2017, le portefeuille commercial d'AST Groupe s'élève à 296 M€ et se répartit entre :

- 190 M€ de CA à réaliser en maisons individuelles,
- 106 M€ de CA à réaliser en Promotion & Lotissements, dont 61,5 M€ sécurisés portant sur des terrains déjà acquis.

Afin d'accompagner sa croissance organique, AST Groupe étudie des dossiers de croissance externe afin de couvrir les zones géographiques sur lesquelles le groupe n'est pas présent.

Fort d'une intégration déjà bien engagée, d'un portefeuille commercial solide et de nouvelles offres innovantes, le Groupe anticipe pour 2018 une croissance de son chiffre d'affaires supérieure à 30% avec une rentabilité opérationnelle de plus de 8%.

## 2.6.3. Prévision ou estimation du bénéfice

Le Groupe ne publie pas de prévisions ou estimations de bénéfices.



## 3. Comptes consolidés de l'exercice 2017

## 3.1. Etats financiers consolidés

## **ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE**

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Goodwill	1	21 014	2 105
Immobilisations incorporelles nettes	2	1 362	889
Immobilisations corporelles nettes	3	8 349	8 528
Autres actifs financiers non courants	4	449	455
Actifs d'impôts différés	19	5 113	5 497
Actifs non courants		36 287	17 474
Stocks et en-cours	5	23 534	25 729
Créances clients	6	22 587	20 615
Autres actifs courants	6	10 992	9 265
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7	37 787	19 454
Actifs courants		94 900	75 063
TOTAL DE L'ACTIF		131 187	92 536

PASSIF (en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Capital social	8	4 594	4 594
Réserves consolidées		21 555	19 917
Résultat de l'exercice		8 860	3 891
Capitaux Propres - Part du Groupe		35 008	28 401
Intérêts minoritaires		89	8
Total Capitaux Propres		35 097	28 409
Provisions pour risques et charges - part à long terme	9	2 559	2 162
Dettes financières à long et moyen terme	10	8 439	3 616
Dettes fournisseurs et autres dettes	11	7 986	
Passifs d'impôts différés	19	381	418
Passifs non courants		19 365	6 195
Provisions pour risques et charges - part à court terme	9	1 123	342
Part à moins d'un an des dettes financières	10	14 028	14 778
Dettes fournisseurs et autres dettes	11	60 570	41 911
Passifs d'impôt courant		1 003	900
Passifs courants		76 724	57 932
TOTAL DU PASSIF		131 187	92 536



## **COMPTE DE RESULTAT GLOBAL**

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	12	174 021	125 548
Produits des activités ordinaires		174 021	125 548
Achats consommés	13	-112 665	-79 390
Charges externes	14	-18 552	-14 472
Impôts et taxes	15	-2 020	-2 341
Charges de personnel	16	-25 160	-20 820
Dotations nettes aux amort. et pertes de valeur		-1 157	-1 161
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur		29	247
Autres produits et charges opérationnels courants	17	-414	178
Résultat opérationnel courant		14 083	7 788
Autres produits et charges opérationnels			
Résultat opérationnel		14 083	7 788
Coût de l'endettement financier net		-219	-363
Autres produits et charges financiers		70	-30
Résultat financier	18	-149	-392
Charges d'impôt sur le résultat	19	-4 805	-3 384
Quote part dans les résultats des sociétés associées		27	78
RESULTAT NET		9 155	4 089
Part des minoritaires dans le résultat	20	296	198
RESULTAT NET PART DU GROUPE		8 860	3 891
Résultat net par action		0,70	0,31
Résultat net dilué par action		0,70	0,31

RESULTAT GLOBAL (en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net de l'exercice	9 155	4 089
Eléments recyclables ultérieurement en résultat	-	-
Eléments non recyclables en résultat	-28	-11
Ecarts actuariels	-38	-15
Effets d'impôt	9	4
Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-28	-11
Résultat global de l'ensemble consolidé, nets d'impôt	9 127	4 078
Dont part du groupe	8 831	3 880
Dont part des minoritaires	296	198



## **TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

en K€	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé y compris intérêts minoritaires		9 155	4 089
Incidence des sociétés mises en équivalence		-27	-78
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1 414	869
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie		464	103
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		11 006	4 983
Coût de l'endettement financier net		219	363
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	19	4 805	3 384
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt		16 030	8 730
Variation du BFR lié à l'activité		8 143	2 662
Impôts versés		-4 367	-1 037
Flux net de trésorerie généré par l'activité		19 806	10 355
Acquisitions immobilisations corporelles et incorporelles		-628	-891
Acquisitions immobilisations financières		-20	-15
Cessions immobilisations financières		73	6
Variation de périmètre		-1 829	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-2 403	-901
Augmentation de capital ou apports			
Dividendes versés		-2 422	-2 420
Dividendes versés aux minoritaires		-215	40
Acquisition et cession d'actions propres		-317	-18
Emission d'emprunts		9 869	9 406
Remboursement d'emprunts		-5 673	-9 713
Intérêts financiers nets versés		-219	-363
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		1 022	-3 107
VARIATION DE TRESORERIE		18 425	6 347
TRESORERIE A L'OUVERTURE		19 342	12 995
TRESORERIE A LA CLOTURE		37 767	19 342
Dont trésorerie active	7	37 787	19 454
Dont trésorerie passive (concours bancaires courants)	10	-20	-112



## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en K€	Capital	Réserves consolidées	Titres auto- détenus	Capitaux propres - Part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
au 31/12/2015	4 594	22 358	-43	26 909	-31	26 878
Augmentation de capital	0	0		0	0	0
Autres réserves		0		0	0	0
Dividendes versés		-2 418		-2 418	-160	-2 578
Rachat minoritaires		0		0	0	0
Variations actions propres		0	-18	-18	0	-18
Résultat de l'exercice		3 891		3 891	198	4 089
Variation actions gratuites		-27		-27	0	-27
Variation de Périmètre		0		0	0	0
Subventions d'investissement		0		0	0	0
Ecarts actuariels		11		11	0	11
Autres mouvements		53		53	0	53
au 31/12/2016	4 594	23 868	-60	28 401	8	28 409
Augmentation de capital	0	0		0	0	0
Autres réserves		0		0	0	0
Dividendes versés		-2 422		-2 422	-215	-2 637
Rachat minoritaires		0		0	0	0
Variations actions propres		0	-317	-317	0	-317
Résultat de l'exercice		8 860		8 860	296	9 155
Variation actions gratuites		421		421	0	421
Variation de Périmètre		0		0	0	0
Subventions d'investissement		0		0	0	0
Ecarts actuariels		28		28	0	28
Autres mouvements		38		38	0	38
au 31/12/2017	4 594	30 792	-378	35 008	89	35 097



## 3.2. Notes annexes y compris périmètre de consolidation

## 1. PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### 1.1. Présentation du Groupe

AST groupe est une société anonyme de droit français constituée en 1993, dont le siège social est situé au 78 rue Elisée Reclus, 69150 Décines Charpieu. La société est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment C.

AST Groupe est un spécialiste de la construction de Maisons Individuelles et de la Promotion Immobilière. Son activité se décline en quatre activités :

- Maisons Individuelles : opérations de constructions de logements dont les terrains appartiennent aux acquéreurs ;
- Promotion et Lotissements : conception et réalisation d'un programme immobilier et aménagement de terrains :
- Réseaux et Services : Vente de Maisons à Ossature Bois sous la marque Natilia et de maisons traditionnelles sous la marque Villas Club à travers son réseau de concessions et de licence de marque dans toute la France ;
- Ossatures et Charpentes : Activité Maison à Ossature Bois, à travers l'usine de production Pobi.

Les comptes consolidés d'AST Groupe au 31 décembre 2017 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 26 mars 2018.

Les états financiers consolidés d'AST Groupe seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se tiendra le 6 juin 2018.

L'ensemble des informations données ci-après est exprimé en milliers d'euros, sauf indication contraire.

#### 1.2. Faits marquants de l'exercice

AST Groupe a signé le 5 septembre 2017 l'accord définitif pour l'acquisition du Groupe DPLE, constructeur indépendant et acteur important du segment maisons individuelles.

Ce groupe indépendant depuis plus de 30 ans, dispose d'un réseau de 44 agences commerciales en propre réparties en Normandie, Pays de la Loire, Centre et Aquitaine. DPLE renforce et complète parfaitement les zones d'implantations d'AST Groupe. En 2017, DPLE a totalisé près de 700 ventes et réalisé un chiffre d'affaires proche des 70 M€.

Conformément à sa stratégie de croissance externe, AST Groupe a ainsi pris le contrôle de DPLE avec 70% du capital. Les 30% restants sont conservés par le management actuel, avec une clause d'earn-out courant sur les trois prochaines années.



#### 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

## 2.1. Référentiel

Les comptes consolidés d'AST Groupe au 31 décembre 2017 ont été établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board), telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Le référentiel IFRS est disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal\_market/accounting/ias/index\_fr.htm).

Le Groupe a adopté toutes les normes et interprétations nouvelles adoptées par l'IASB (International Accounting Standards Board) (IASB) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016, à l'exception des normes IFRS et interprétations décrites au paragraphe suivant, et qui n'ont pas eu d'effet significatif sur les comptes du Groupe.

## Traitement de la CVAE

Au 31 décembre 2017, la charge d'impôt intègre également la CVAE, qui selon l'analyse du Groupe répond à la définition d'un impôt sur le résultat telle qu'énoncée par IAS 12, dans la mesure où la valeur ajoutée constitue le niveau intermédiaire de résultat qui sert systématiquement de base, selon les règles fiscales françaises, à la détermination du montant dû au titre de la CVAE. Le compte de résultat au 31 décembre 2016 présentait également ce retraitement.

## 2.2. Nouvelles normes et interprétations IFRS d'application obligatoire

L'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 des normes, amendements de norme et interprétations suivants est sans impact significatif sur les états financiers du Groupe :

- Amendement IAS 7 « Etat des flux de trésorerie » ;
- Amendement IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes ».

## 2.3. Nouvelles normes et interprétations non appliqués par anticipation

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire pour l'exercice clos au 31 décembre 2017.

- IFRS 15 y compris les amendements « Clarifications d'IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »,
- IFRS 9 « Instruments financiers » et amendement à IFRS 9,
- Amendement IFRS 2 « Classement et évaluation des transactions de paiements fondés sur des actions »
- IFRS 16 « Contrats de location »,
- IFRIC 22 « Transactions en monnaies étrangères et avances reçues et versées non remboursables » (adoption prévue début 2018)
- Améliorations annuelles cycle 2014-2016 (adoption prévue début 2018).

Les normes IFRS 9 et IFRS 15 entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.



La norme IFRS 9 et son amendement traitent notamment de la comptabilisation des actifs et des passifs financiers, de la dépréciation des actifs financiers (notamment les pertes attendues sur les clients), de la comptabilisation des opérations de couverture et des restructurations de dettes. L'analyse en cours n'a pas conduit à identifier d'impact significatif.

IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients est la nouvelle norme régissant les principes de comptabilisation du chiffre d'affaires. Elle remplacera les normes IAS 11 « Contrats de construction » et IAS 18 « Produits des activités ordinaires » ainsi que les différentes interprétations existantes, notamment IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers ».

L'application de cette norme ne remet pas en cause le principe du dégagement du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités de construction de maisons individuelles et de promotion immobilière en France réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Le Groupe a finalisé les principaux travaux destinés à identifier les impacts potentiels de la norme IFRS 15 sur les comptes consolidés.

AST Groupe a choisi d'appliquer la méthode du rattrapage cumulatif aux contrats en cours d'exécution au 1 er janvier 2018. L'impact sur les capitaux propres d'ouverture de l'exercice 2018 est estimé à environ − 4,5 M€.

Le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif à la première application des autres nouveaux textes, à l'exception d'IFRS 16, dont les incidences principales seraient, à la date de 1 ère application :

- La réintégration en dettes financières des engagements de loyer en location simple ;
- Avec pour contrepartie la reconnaissance d'un actif de location ;
- Et la substitution à la charge annuelle de loyer, une charge d'amortissement et une charge financière.

L'analyse de l'impact potentiel de cette nouvelle norme, compte tenu du nombre important de sites loués par le groupe, est en cours.

#### 2.4. Utilisation d'estimations et hypothèses

La préparation des états financiers consolidés conformes aux règles IFRS nécessite la prise en compte par la Direction d'hypothèses et d'estimations qui ont une incidence sur les actifs et passifs figurant dans l'état de la situation financière et mentionnés dans les notes annexes ainsi que sur les produits et charges du compte de résultat consolidé. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

Les principales estimations faites par la Direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur

- Les tests de dépréciation des goodwill (note 2.5.8) : la valeur dans les comptes consolidés du Groupe des goodwill est revue annuellement ou en cas d'indice de perte de valeur. Ces tests de dépréciation sont sensibles aux prévisions financières ainsi qu'au taux d'actualisation retenu.
- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison (note 2.5.14): pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les responsables de programmes puis vérifiées par les contrôleurs de gestion et enfin validées par la direction générale.
- L'évaluation des provisions pour indemnités de fin de carrière (note 2.5.11): le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est effectué en interne par le Groupe selon la méthode des unités de crédit projetées. Ce calcul est notamment sensible aux hypothèses de taux d'actualisation, de taux d'augmentation des salaires et au taux de rotation.
- L'activation des déficits fiscaux reportables (note 2.5.16): la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan du Groupe.



Ces estimations et hypothèses font l'objet de révisions et d'analyses régulières qui intègrent les données historiques ainsi que les données prévisionnelles considérées comme les plus probables. Une évolution divergente des estimations et des hypothèses retenues pourrait avoir un impact sur les montants comptabilisés dans les états financiers, notamment au regard du contexte économique et des évolutions réglementaires.

#### 2.5. Règles et méthodes comptables

#### 2.5.1. Méthode de consolidation

L'entrée dans le périmètre de consolidation d'une entreprise résulte de sa prise de contrôle par l'entreprise consolidante quelles que soient les modalités juridiques de l'opération (souscription, achats de titres, fusions...).

Toutes les sociétés détenues par le groupe sont comprises dans le périmètre de consolidation à l'exception des sociétés en voie de liquidation, des sociétés dont l'activité est peu significative et/ou en dehors de l'activité principale du Groupe.

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe sont l'intégration globale et la mise en équivalence :

- Les filiales contrôlées de manière exclusive (sociétés dans lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- La mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale.

Les dates de clôture retenues pour la consolidation sont celles des exercices sociaux, c'est-à-dire le 31 décembre pour toutes les sociétés consolidées, à l'exception de la SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES qui clôture ses comptes sociaux au 31 mars pour des raisons historiques.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est mentionnée en note 3.1 de l'annexe.

#### 2.5.2. Goodwill

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 révisée- Regroupements d'entreprises.

Cette méthode implique l'évaluation des actifs et des passifs identifiables des sociétés acquises par le Groupe à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part acquise de la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition est comptabilisée en goodwill. Lorsque le goodwill est négatif, il est comptabilisé immédiatement en résultat. La détermination des justes valeurs et des goodwill est finalisée dans un délai maximum d'un an à compter de la date d'acquisition. Les modifications intervenues après cette date sont constatées en résultat.

Le coût de l'acquisition correspond au montant de trésorerie ou d'équivalent de trésorerie, actualisé le cas échéant en cas d'impact significatif, et des ajustements de prix éventuels. Il n'intègre pas les coûts externes directement attribuables à l'acquisition, qui sont constatés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Le prix d'acquisition intègre la juste valeur des actifs et passifs résultant des ajustements éventuels du prix d'acquisition, tels que les compléments de prix.

Le Groupe évalue les intérêts minoritaires lors d'une prise de contrôle soit à leur juste valeur (méthode du goodwill complet), soit sur la base de leur quote-part dans l'actif net de la société acquise (méthode du goodwill partiel). L'option est prise pour chaque acquisition.



Les variations d'intérêts minoritaires ne modifiant pas le contrôle sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires dont les impacts sont enregistrés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », les goodwill ne sont pas amortis. Ils font l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an, ou en cas d'indice de perte de valeur. Toute dépréciation constatée est irréversible. Les modalités des tests de dépréciations sont décrites au paragraphe 2.5.8.

## 2.5.3. Immobilisations incorporelles

La norme IAS 38 définit l'immobilisation incorporelle comme un actif non monétaire identifiable et sans substance physique. Il peut être séparable ou issu d'un droit contractuel et légal. Lorsque l'immobilisation incorporelle a une durée de vie définie, elle est amortissable.

Les immobilisations incorporelles comptabilisées au sein du Groupe sont valorisées au coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis en linéaire sur une durée comprise entre 1 et 3 ans.

## 2.5.4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur.

Les différentes composantes d'une immobilisation corporelle sont comptabilisées séparément lorsque leur durée d'utilité estimée et donc leur durée d'amortissement sont significativement différentes.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Type d'immobilisation	Mode	Durée
Constructions		
- Gros œuvre	Linéaire	50 ans
- Charpente et couverture	Linéaire	25 ans
- Installations générales techniques (électricité, plomberie)	Linéaire	20 ans
- Agencements (cloisons, revêtements sols et murs)	Linéaire	10 ans
Agencements, aménagement, installations	Linéaire	5 à 10 ans
Matériels de transport	Linéaire	4 ans
Matériels de bureau informatique	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau : 5 à 8 ans	Linéaire	5 à 8 ans

## 2.5.5. Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants comprennent la valeur des titres de participation non consolidés et les dépôts de garantie.

La valeur brute des titres de participation des sociétés non consolidées figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la juste valeur pour le Groupe.

Celle-ci est notamment déterminée en tenant compte de la quote-part de situation détenue.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur comptable.



#### 2.5.6. Stocks et en-cours

Les stocks sont principalement constitués de terrains, de programmes Promotion et Lotissements en cours, de la production stockée des activités Maisons Individuelles et Promotion et des stocks de matières premières, produits intermédiaires et produits finis de l'activité de charpente et d'ossature bois.

- Les terrains sont évalués à leur coût de revient. Une provision pour dépréciation des stocks est constituée lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.
- Les stocks de programmes en cours sont évalués au prix de revient de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des travaux d'aménagement (V.R.D.), le coût de construction, les frais financiers, ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats signés en vue de vendre les programmes immobiliers, le cas échéant. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.
- La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stocks de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Le contrat de construction se caractérise par une première phase commerciale et d'étude technique devant aboutir au dépôt du permis de construire. Cette phase débute dès la signature du Contrat de Construction de Maison Individuelle pour l'activité Maisons Individuelles et dès le dépôt du permis de construire pour l'activité Promotion.

Au cours de cette première phase, une partie des frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux services développement et fonciers pour l'activité Promotion et aux services commerciaux pour les activités Promotion et Maisons Individuelles est activée.

- Les stocks de matières premières, produits intermédiaires et produits finis de l'activité de charpente et d'ossature bois sont évalués aux coûts de revient de production. Une provision pour dépréciation des stocks est constituée lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

## 2.5.7. Créances clients et autres créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes (Promotion) et chantiers (Maisons Individuelles) selon la grille d'appel de fonds réglementée par la législation. Le décalage qui peut exister entre les appels de fonds qui sont effectués (facturation) et leur règlement par le client ou plus généralement par l'organisme préteur, génère la majeure partie des créances clients.

Les autres créances sont valorisées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

La part des avances consenties à des sociétés du Groupe non consolidées est inscrite dans un poste « autres créances ».

## 2.5.8. Dépréciations d'actifs

Des tests sont effectués pour apprécier la sensibilité des valeurs déterminées à la variation de certaines hypothèses actuarielles et opérationnelles clés.

## Modalité d'examen des valeurs d'actifs

Les tests sont réalisés en fonction des actifs, soit au niveau des actifs individuels, soit au niveau des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.



Les UGT correspondent aux secteurs opérationnels du groupe (cf 2.5.21). Le périmètre des UGT n'a pas été modifié en 2017.

Pour la mise en œuvre de ces tests de dépréciation sur les UGT, les immobilisations (y compris les goodwill) ainsi que les éléments du besoin en fonds de roulement sont rattachés aux UGT. Les tests de pertes de valeur sont réalisés en comparant la valeur nette comptable des actifs de l'UGT à leur valeur recouvrable.

#### Calcul de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

En pratique, les tests de dépréciation sur les goodwill sont réalisés à ce jour par rapport à la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée à partir de projections actualisées de flux de trésorerie futurs sur une durée de cinq ans et d'une valeur terminale.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'UGT, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat pour la différence. Cette dépréciation est imputée en priorité au goodwill existant.

## Reprise de la perte de valeur

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise sauf lors de la sortie du goodwill (exemple : cession de filiale). Pour les autres actifs, le groupe apprécie à chaque date de clôture s'il existe une indication que des pertes de valeurs comptabilisées au cours de périodes antérieures ont diminué ou n'existent plus. Une perte de valeur est reprise s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable. La valeur comptable d'un actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

## 2.5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les valeurs mobilières de placement, et les équivalents de trésorerie au sens de la norme IAS 7 : il s'agit des placements à court terme, généralement moins de trois mois, aisément convertibles en un montant connu de liquidités, non soumis à des risques significatifs de variation de valeur et libellés en euros (essentiellement SICAV et FCP monétaires).

Les valeurs mobilières de placement sont selon IAS 39, évaluées à la juste valeur à chaque clôture. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat.

## 2.5.10. Capitaux propres consolidés et actions propres

Les actions propres détenues par le Groupe sont enregistrées en diminution des capitaux propres. Les mouvements éventuels de perte de valeur et les résultats de cession d'actions propres sont imputés sur capitaux propres net de l'effet d'impôt attaché.

## 2.5.11. Provisions pour risques et charges

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers, qu'il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci et lorsqu'une estimation fiable du montant peut être faite. La part à moins d'un an d'une provision est enregistrée en courant, le solde en non courant.

Ces provisions couvrent essentiellement :

- Provisions pour SAV et garantie de parfait achèvement : cette rubrique correspond à la provision constituée pour faire face aux dépenses liées au service après-vente et à la garantie de parfait achèvement incluse dans les contrats de construction et correspondant à la reprise éventuelle des



réserves pouvant être formulée par le client pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux. Ces provisions sont calculées en appliquant un pourcentage du contrat par référence aux observations statistiques internes au Groupe.

- Les provisions pour litiges sont constituées pour faire face à une obligation actuelle, et estimable de manière fiable. A ce titre, les garanties dommages-ouvrage, biennale et décennale sont couvertes par les compagnies d'assurances d'où l'absence de provision au titre de ces risques.
- Provisions pour indemnité de fin de carrière : le calcul de la provision est établi selon la « méthode rétrospective en droits projetés à la date prévisionnelle de départ en retraite, avec salaire de fin de carrière » (conforme à la norme IAS 19).
- Les écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définie postérieurs à l'emploi résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues d'une année sur l'autre dans l'évaluation des engagements ainsi que des conditions de marché effectivement constatées par rapport à ces hypothèses. Ces écarts sont enregistrés dans la période de leur constatation en capitaux propres.

## 2.5.12. Dettes financières

Elles sont constituées des emprunts, des crédits promotion, et des emprunts liés au retraitement crédit-bail.

La part à plus d'un an a été inscrite en passif non courant, la part à moins d'un an est portée en passif courant.

## 2.5.13. Actualisation des actifs et passifs

Au 31 décembre 2017 aucun actif et passif non courant, ayant une échéance déterminée et un montant significatif devant faire l'objet d'une actualisation n'a été recensé.

## 2.5.14. Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement

## Principes généraux

Les résultats des opérations sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la réitération par acte authentique du contrat VEFA « Vente en l'État Futur d'Achèvement » pour l'activité Promotion ou de la date de signature du Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) pour l'activité Maisons Individuelles.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction » en matière d'avancement, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain.

L'IFRIC a étudié la méthode de reconnaissance des revenus dans le cadre des contrats de promotion immobilière. L'interprétation de l'IFRIC 15 relative à la comptabilisation des revenus des contrats de construction de promotion immobilière considère que la norme IAS 11 n'est pas applicable pour les contrats de construction immobilière et que la comptabilisation relève de la norme IAS 18 qui indique que le produit doit être constaté à l'achèvement. Néanmoins, l'IFRIC reconnaît que certaines spécificités en droit local peuvent entraîner un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement.

## Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

#### - Pour les activités Promotion & Maisons Individuelles

Le Groupe commercialise ses opérations sous forme de contrat VEFA (Promotion) ou CMI (Maisons Individuelles). A travers ces contrats, le législateur a défini la possibilité d'appeler les fonds auprès des clients en fonction de l'état d'avancement des programmes en Promotion ou des chantiers en Maisons



Individuelles. La reconnaissance du chiffre d'affaires s'effectue proportionnellement à l'avancement traduit par les appels de fonds émis par le Groupe.

Cet avancement est constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle pondérée par l'avancement.

#### - Pour les autres activités

La reconnaissance du chiffre d'affaires relatif à la vente des charpentes et aux ossatures bois s'effectue à la livraison des marchandises.

Comme indiqué dans le paragraphe 2 « Principes et méthodes comptables », à partir du 1er janvier 2018, et conformément à la norme IFRS 15, la reconnaissance du chiffre d'affaires s'effectuera en fonction de l'avancement des coûts.

#### Perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture.

## 2.5.15. Contrats de location

## Location-financement

Les contrats de location sont immobilisés lorsqu'ils sont qualifiés de location-financement, c'est à dire qu'ils ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété des biens loués. La qualification d'un contrat s'apprécie au regard des critères définis par la norme IAS 17. Les contrats de location-financement sont retraités quand ils sont significatifs. Les contrats de location-financement sont constatés à l'actif et amortis selon les règles applicables à la nature du bien, la contrepartie étant constatée en dettes financières. Les charges de loyers sont ventilées entre la part liée au remboursement de l'emprunt, constatée en diminution de la dette, et la part liée aux frais financiers, reclassée en coût de l'endettement financier net.

## **Locations simples**

Les loyers au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

## 2.5.16. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) correspond à la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé.

La charge d'impôt intègre également la CVAE, qui selon l'analyse du Groupe répond à la définition d'un impôt sur le résultat telle qu'énoncée par IAS 12, dans la mesure où la valeur ajoutée constitue le niveau intermédiaire de résultat qui sert systématiquement de base, selon les règles fiscales françaises, à la détermination du montant dû au titre de la CVAE.

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat », les provisions pour impôts différés sont constatées sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable. De même, les impôts différés sont comptabilisés sur les écritures de retraitement entre les comptes sociaux et les comptes consolidés.

Les actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux reportables ne sont comptabilisés que dans la mesure où il existe une probabilité raisonnable de réalisation ou de recouvrement.



La position nette retenue au bilan est le résultat de la compensation entre créances et dettes d'impôts différés par entité fiscale suivant les conditions prévues par la norme IAS 12.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués aux taux d'impôts dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôts (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Conformément à la norme IAS 12, les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

## Crédits d'impôt

Conformément à IAS 20, le Groupe enregistre le crédit d'impôts pour la compétitivité et l'emploi (CICE) en moins des charges de personnel.

## 2.5.17. Actifs et passifs détenus en vue d'être cédés

Conformément à la norme IFRS 5, la société comptabilise séparément sur une ligne particulière de l'actif et du passif du bilan, les actifs et passifs faisant partie d'un groupe d'actifs destinés à être cédés.

A la clôture de l'exercice, il n'existe pas d'actifs ou de passifs significatifs destinés à être cédé.

## 2.5.18. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33 :

- Le résultat net par action est déterminé par le résultat net part du groupe, divisé par le nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice (retraité des actions propres).
- Le résultat net dilué par action est déterminé par le résultat net part du groupe divisé par le nombre d'actions moyen pondéré de l'exercice, augmenté des instruments dilutifs en actions ordinaires.

## 2.5.19. Résultat opérationnel courant

Le Résultat Opérationnel Courant est un indicateur utilisé par le Groupe qui permet de présenter « un niveau de performance opérationnelle pouvant servir à une approche prévisionnelle de la performance récurrente » (en conformité avec la Recommandation CNC2009-R03, relative au format des états financiers des entreprises sous référentiel comptable international). En effet, le ROC est un solde de gestion qui permet de faciliter la compréhension de la performance du Groupe en excluant les autres produits et charges opérationnels définis ciaprès.

## 2.5.20. Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels correspondent à des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents que la société présente de manière distincte dans son compte de résultat pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante. Ces éléments, lorsqu'ils sont significatifs, font l'objet d'une description précise en montant et en nature dans la note "Autres produits et charges opérationnels".

## 2.5.21. Information sectorielle

En application d'IFRS 8 – Secteurs opérationnels, les informations présentées sont fondées sur le reporting interne utilisé par la direction. Les indicateurs sectoriels de référence examinés par les principaux décideurs sont le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel courant.

Notre Groupe exerce essentiellement les activités de promoteur, lotisseur et constructeur. Le Groupe exerce également une activité dans la construction de maison en bois (ossatures et charpente bois) par l'intermédiaire du sous-groupe POBI. De plus, depuis 2010, le Groupe a une nouvelle activité liée à la franchise Natilia (vente de maison à ossature bois).



Nous avons de ce fait défini quatre secteurs d'activités, à savoir :

- La promotion et le lotissement ;
- La construction de maisons individuelles ;
- La construction d'ossatures et charpentes bois ;
- Le réseau et services.

Notre Groupe exerce son activité exclusivement en France dans des régions non exposées à des risques ou une rentabilité différente et n'a donc pas lieu de fournir une information par secteur géographique.

## 2.5.22. Information aux parties liées

La norme IAS 24 prévoit la fourniture d'informations relatives aux parties liées à présenter distinctement par catégories de parties liées définies comme suit :

- Société-mère du Groupe ;
- Entités exerçant un contrôle conjoint ou une influence notable sur le Groupe ;
- Les filiales ;
- Les coentreprises dont le Groupe est l'un des coentrepreneurs ;
- Les entreprises associées ;
- Les dirigeants clés du Groupe ou de sa société-mère ;
- Les autres parties liées.

Le détail des transactions avec les parties liées sont reportées au paragraphe 5.2.3.

## 3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

## 3.1. Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2017

Raison sociale	Activité	Siège	%d'intérêts	Méthode de consolidation
AST GROUPE SA	Construction	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	Mère
POBI INDUSTRIE SA	Holding	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	IG
POBI STRUCTURES SARL	Panneaux ossatures bois	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	IG
POBI CHARPENTES SA	Charpente	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	96,1%	IG
EVOLIM SAS	Lotissement	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	IG
SCI LES JARDINS DE PARENTY	Lotissement	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	50,1%	IG
SNC NOVIM RESIDENCES	Promotion & Lotissement	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	51,0%	IG
AST SERVICES SAS	Courtage en assurance et financements	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	IG
PERFORM'HABITAT SAS	Rénovation	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	IG
SNC LA BARRADE	Promotion	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	IG
DPLE SAS	Maisons Individuelles	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	IG
SCIST CERGUES	Promotion	2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	50,0%	ME
SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES	Promotion	2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	50,0%	ME
SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN	Promotion	20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines Charpieu	50,0%	ME
SCCVLES RESIDENCES DU CLEZET	Promotion	20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines Charpieu	50,0%	ME
LEALEX SAS	Electricité	220 rue Charles Sève 69400 Villefranche sur Saône	20,0%	ME



## 3.2. Mouvement du périmètre :

Au 31 décembre 2017, une société est entrée dans le périmètre de consolidation.

Raison sociale	Activité	Siège	%d'intérêts	Méthode de consolidation	Consolidation
DPLE SAS	Maisons Individuelles	78 rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu	100,0%	IG	5-sept17

Au 31 décembre 2017, aucune société n'est sortie du périmètre de consolidation.

AST Groupe a pris une participation de 95% en décembre 2017 dans une SCCV dont le programme immobilier n'a pas démarré au 31 décembre 2017.

Cette société n'a pas été consolidé au 31 décembre 2017 car l'impact dans les comptes n'est pas significatif.

## 4. NOTES SUR LES POSTES DE L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU COMPTE DE RESULTAT

## Note 1-Goodwill

		31/12/2017		31/12/2016
	Brut	Dépréciations	Net	Net
Goodwill	22 361	1 347	21 014	2 105

Les goodwill se décomposent par:

- 331 K€ qui correspondent à l'acquisition de la filiale COFIBAT en 2005 ;
- 3 121 K€ qui correspondent à l'acquisition en 2009 de la filiale POBI INDUSTRIE correspondant à l'UGT « construction d'ossatures et charpentes bois » ;
- 18 909 K€ qui correspondent à l'acquisition en 2017 de la filiale DPLE.

Le goodwill affecté à l'UGT « construction d'ossatures et charpentes bois » a fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs ».

Les tests de dépréciation réalisés pour déterminer la valeur d'utilité des actifs affectés à l'UGT « construction d'ossatures et charpentes bois » sont fondés sur la méthode des flux de trésorerie futurs et ont été réalisés au 31 décembre 2017 en retenant les hypothèses suivantes :

- Horizon des prévisions : 5 ans,
- Taux de croissance à l'infini de 1,5% utilisé pour extrapoler les projections de flux de trésorerie au-delà de la période couverte par les prévisions,
- Taux d'actualisation de 11,6 % appliqué aux projections de flux de trésorerie.

Dans le cadre de l'élaboration du business plan de POBI, nous avons retenu comme hypothèses :

- Pour l'exercice 2018, un chiffre d'affaires correspondant aux ventes signées sur l'exercice 2017 dont le revenu sera reconnu en 2018 ;
- Pour les exercices suivants, une croissance moyenne de 15 % du chiffre d'affaires liée au développement du réseaux Natilia.

Sur cette base, aucune dépréciation du goodwill de l'UGT « construction d'ossatures et charpentes bois » n'est à constater.



Des tests de sensibilité ont été réalisés en faisant varier le taux de croissance du chiffre d'affaire. Une baisse de 15 points des hypothèses de croissance du chiffre d'affaires sur la durée du business plan ne conduirait pas à une dépréciation.

Le goodwill lié à l'acquisition de DPLE n'a pas fait l'objet d'un test de dépréciation compte tenu de sa détermination pour la première fois dans les comptes au 31 décembre 2017.

## Note 2-Immobilisations incorporelles

La variation des soldes sur la période s'analyse de la façon suivante :

	31/12/2017				31/12/2016		
	Brut	Dépréciations et amortissements	Net	Brut	Dépréciations et amortissements	Net	
Frais de développement	2 011	2 011	0	2 011	2 011	0	
Concessions, Brevets et droits assimilés	1 437	650	787	1 085	510	575	
Autres immobilisations incorporelles	2 405	1 830	575	1 966	1 652	314	
TOTAL	5 853	4 491	1 362	5 062	4 173	889	

L'évolution de la valeur nette des immobilisations incorporelles s'analyse de la façon suivante :

	Valeur brute	Dépréciations et amortissements	Valeur nette
31/12/2015	4 868	3 900	968
Acquisitions	214	0	214
Cessions, mises au rebut	0	0	0
Effets de variation de périmètre	0	0	0
Variation des dépréciations et amortissements	0	273	-273
Autres	-20	0	-20
31/12/2016	5 062	4 173	889
Acquisitions	299	0	299
Cessions, mises au rebut	0	0	0
Effets de variation de périmètre	493	140	353
Variation des dépréciations et amortissements	0	179	-179
Autres	0	0	0
31/12/2017	5 853	4 491	1 362

Les acquisitions de la période concernent principalement les licences de logiciels, un module foncier et le système d'information des ressources humaines.

## Note 3-Immobilisations corporelles

La variation des soldes sur la période s'analyse de la façon suivante :

	31/12/2017				31/12/2016		
	Brut	Dépréciations et amortissements	Net	Brut	Dépréciations et amortissements	Net	
Terrains	889	12	876	889	12	876	
Constructions	4 808	1 543	3 265	4 805	1 310	3 496	
Installations techniques, matériels et outillages	3 149	2 024	1 125	2 875	1 693	1 181	
Autres immobilisations corporelles et en-cours	7 244	4 162	3 082	6 791	3 815	2 975	
TOTAL	16 090	7 741	8 349	15 359	6 831	8 528	
dont immobilisations en location financement	1 550	492	1 058	1 658	460	1 198	

Les immobilisations en location financement se décomposent :

	Valeurs Brutes
Terrain	456
Construction	1 094
	1 550



L'évolution de la valeur nette des immobilisations corporelles s'analyse de la façon suivante :

	Valeur brute	Dépréciations et amortissements	Valeur nette
31/12/2015	14 873	6 037	8 836
Acquisitions	707	0	707
Cessions, mises au rebut	-241	-27	-214
Effet de variation de périmètre	0	0	0
Variation des dépréciations et amortissements	0	821	-821
Autres	20	0	20
31/12/2016	15 359	6 831	8 528
Acquisitions	380	0	380
Cessions, mises au rebut	-1 335	-1 335	0
Effet de variation de périmètre	1 710	1 291	419
Variation des dépréciations et amortissements	0	978	-978
Autres	-24	-23	0
31/12/2017	16 090	7 741	8 349

Les acquisitions de la période concernent principalement du matériel informatique et l'acquisition de racks de transport à l'usine POBI.

## Note 4-Autres actifs financiers non courants

	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts et cautionnements	330	297
Titres de participation	4	1
Titres mis en équivalence	116	157
TOTAL	449	455

## Dont titres de participation :

	31/12/2017	31/12/2016
Divers SCI, SCCV	4	1
Titres de participation	4	1

## Dont titres mis en équivalence :

	Résidences du Clezet	Résidences Florentin	Saint Cergues	Saint Maurice	Lealex	Total
Titres mis en équivalence	7	0	4	0	105	116

## Note 5-Stocks nets

	31/12/2017	31/12/2016
Stocks de matières premières nets	1 421	838
Stocks d'encours nets	21 307	24 670
Stocks de produits intermédiaires et finis nets	806	221
TOTAL	23 534	25 729
dont Provisions pour dépréciation	281	516



Les stocks de matières premières concernent essentiellement l'activité de Charpentes et d'Ossatures Bois du groupe POBI.

Les stocks de produits intermédiaires et finis concernent les activités du Groupe POBI et DPLE

Les stocks d'encours nets sont constitués :

- Des stocks des activités promotion et lotissement pour 17 628 K€
  - 4 923 K€ pour l'activité lotissement (6 539 K€ au 31 décembre 2016)
  - 12 705 K€ pour l'activité promotion (13 597 K€ au 31 décembre 2016)
- De la production stockée des activités maisons individuelles et promotion pour 3 679 K€ (4 534 K€ au 31 décembre 2016)
- Les provisions pour dépréciation des stocks de 281 K€ au 31 décembre 2017 se décomposent en :
  - Provisions sur stocks de matières premières de 160 K€
  - Provisions sur stocks d'encours de 121 K€.

#### Note 6-Créances clients et autres créances

#### Créances clients :

	31/12/2017	31/12/2016
Clients nets	21 907	19 019
Paiements d'avance	679	1 596
Créances Clients	22 587	20 615
dont Provisions pour créances douteuses	1 462	765

		31/12/2017		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Clients	23 370	1 462	21 907	19 019
Avances et acomptes versés	679	0	679	1 596
	24 049	1 462	22 587	20 615

## Autres actifs courants:

	31/12/2017	31/12/2016	
Autres débiteurs nets	10 992	9 265	
	10 992	9 265	

	31/12/2017			31/12/2016
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Créances fiscales et sociales	5 719	0	5 719	6 951
Comptes courants débiteurs	565	31	534	103
Débiteurs divers	2 072	66	2 006	1 749
Charges constatées d'avance	2 732	0	2 732	462
Autres Actifs Courants	11 089	97	10 992	9 265

Toutes les créances ci-dessus ont une échéance à moins d'un an. Il n'existe pas de dépendance envers les principaux clients.

Les comptes courants débiteurs comprennent une créance de 420 K€ sur la SCCV Beraire non consolidée au 31 décembre 2017. (§ note 3.2).



Note 7 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2017	31/12/2016
Disponibilités	36 787	19 454
Valeurs mobilières de placements	1 000	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37 787	19 454

Les valeurs mobilières de placement se composent de comptes à terme. Les montants placés en comptes à terme sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

## Note 8- Capital social

Le capital social d'AST Groupe est fixé à la somme de 4 593 599.28 € divisé en 12 759 998 actions de 0,36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

La composition du capital social est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %	Droit de vote en %
Team Invest	2 685 500	21,05%	25,96%
Alain TUR	2 365 592	18,54%	22,63%
Martine TUR	1 898 946	14,88%	17,53%
Sylvain TUR	896 931	7,03%	8,66%
Elodie TUR	824 914	6,46%	4,07%
TOTAL CONCERT	8 671 883	67,96%	78,86%
Public	4 088 115	32,04%	21,14%
TOTAL	12 759 998	100,00%	100,00%

La société Team Invest, Alain et Sylvain TUR, ainsi que Martine et Elodie TUR agissent de concert à l'égard de la société au sens de l'article L 233-10 II 4° du Code de commerce.

## A noter:

- « Public » inclus : 47 622 actions auto-détenues par AST Groupe

## Information sur la gestion du capital (amendement à IAS 1) :

L'objectif de la direction est de maintenir un niveau de capitaux propres consolidés permettant :

- De conserver un ratio endettement net / capitaux propres raisonnable,
- De distribuer un dividende régulier aux actionnaires.

Ce niveau peut toutefois varier sur une période limitée, en particulier si un investissement présentant un intérêt stratégique fort pour le Groupe se présentait.

Note 9 - Provisions pour risques et charges

	31/12/2017	31/12/2016
Provisions pour engagements de retraite	531	344
Provisions pour litiges et contentieux	2 028	1 818
Provisions, part à long terme	2 559	2 162
Provisions pour garanties d'achèvements	775	267
Autres provisions pour risques et charges	348	75
Provisions, part à court terme	1 123	342
TOTAL	3 682	2 504



## La variation des soldes sur la période s'analyse de la façon suivante :

	Solde Période 31/12/2016	Variations de périmètres	Dotations	Reprises avec utilisation	Reprises sans utilisation	Autres	Solde Période 31/12/2017
Provisions pour engagements de retraite	344	140	49	0	-3	0	531
Provisions pour litiges et contentieux	1 818	0	1 094	-381	-503	0	2 028
Provisions pour garanties d'achèvements	267	402	431	-92	-232	0	775
Autres provisions pour risques et charges	75	365	178	-46	-224	0	348
TOTAL	2 504	907	1 752	-519	-963	0	3 682

## 1. Provisions pour engagements de retraite

Hypothèses actuarielles des engagements de retraite et assimilés

	2017	2016	2015
Taux d'actualisation	1,30%	1,42%	2,03%
Age de départ	65 ans	65 ans	65 ans
Taux d'augmentation des salaires	1%	1%	1%

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux IBOXX Corporate AA (indexco.com).

Les taux de rotation utilisés correspondent aux taux effectivement constatés.

Une variation de +/- 1% du taux d'actualisation aurait les impacts suivants :

Taux d'actualisation	Montant de l'engagement en K€
0,30%	782
2,30%	543

## 2. Provisions pour litiges et contentieux

Les provisions pour litiges et contentieux sont constituées essentiellement de provisions prud'hommes à hauteur de 1 M€ et de provisions risques clients à hauteur de 0.8 M€.

Note 10- Emprunts et dettes financières

Dette financière brute		31/12/2017			31/12/2016	
Dette illianciere bi ute	Court terme	Long terme	Total	Court terme	Long terme	Total
Emprunts auprès des établissement de crédit	13 907	8 423	22 330	14 572	3 563	18 134
Concours bancaires courants	20	0	20	112	0	112
Dettes financières crédit bail	37	16	53	36	53	89
Autres dettes financières diverses	64	0	64	59	0	59
Total	14 028	8 439	22 467	14 778	3 616	18 394

Le montant des crédits promoteurs classés en emprunts auprès des établissements de crédit s'élève à 11.3 M€ au 31 décembre 2017 contre 12.9 M€ au 31 décembre 2016.

Un emprunt de 7.35 M€ souscrit en 2017 auprès de Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes, Banque Palatine et BNP Paribas fait l'objet de 2 covenants qui sont :

- (Endettement Net Consolidé / Excédent Brut d'Exploitation Consolidé) ≤ 2.5
- (Endettement Net Consolidé / Fonds Propres Consolidés) ≤ 1.0

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2017.



## Note 11-Dettes fournisseurs et autres dettes

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	43 772	27 896
Dettes sociales et fiscales	13 237	10 172
Autres dettes	11 547	3 843
	68 556	41 911

Les autres dettes comprennent 10.2 M€ au titre de la dette d'earn-out dont 8 M€ à + 1 an.

dont pour les Dettes Fournisseurs :

	31/12/2017	31/12/2016
Echues et à échéance de -1 mois	17 734	9 872
A échéance de 1 à 2 mois	24 762	16 873
A échéance de + 2 mois	1 275	1 151
Total	43 772	27 896

Les dettes ci-dessus sont dans leur intégralité à moins d'un an.

Note 12-Ventilation du chiffre d'affaires

	31/12/2017	31/12/2016	Variation %
Maisons individuelles	96 150	55 290	74%
Promotion & lotissements	58 187	57 294	2%
Réseaux & services	5 601	3 722	50%
Système constructif industriel	14 083	9 241	52%
(Ossatures & Charpentes)			
TOTAL CA annuel	174 021	125 548	39%

Le chiffre d'affaires est réalisé en totalité sur le territoire français.

## Note 13-Achats consommés

Les achats consommés comprennent les charges suivantes :

- · Achats de matières premières
- · Travaux réalisés par les sous-traitants
- · Achats non stockés de matériel et fournitures



## Note 14-Charges externes

	31/12/2017	31/12/2016
Locations et charges locatives	2 249	2 283
Entretien et réparations	1 223	928
Primes d'assurances	2 771	1 595
Services extérieurs divers	52	43
Intermédiaires et honoraires	5 295	4 082
Publicité	3 251	3 145
Déplacements, missions, réceptions	2 657	1 848
Frais postaux et télécommunications	473	269
Services bancaires	282	134
Autres services divers	293	139
Autres charges d'exploitation	7	4
Total	18 552	14 472

## Note 15-Impôts et taxes

	31/12/2017	31/12/2016
Taxes foncières	169	114
Contribution foncière des entreprises	129	134
Taxe sur les salaires	426	346
C3S	193	144
Taxes liées à l'activitée VEFA	987	1 468
Autres taxes	117	135
TOTAL	2 020	2 341

## Note 16-Charges de personnel

	31/12/2017	31/12/2016
Salaires et traitements	17 452	14 502
Charges sociales	6 887	5 956
Participation des salariés (y compris forfait social)	820	362
Total	25 160	20 820

L'effectif moyen en 2017 hors DPLE est de 405 contre 371 en 2016.

Note 17- Autres produits et charges opérationnels courants

	31/12/2017					
	Produits	Charges	Total	Produits	Charges	Total
Produits et Charges sur exercices antérieurs	3 337	3 185	152	794	560	234
Résultat sur cessions d'immobilisations	0	4	-4	0	68	-68
Perte nette de reprises sur créances douteuses	105	616	-511	468	530	-62
Autres produits et charges opérationnels courants	74	125	-51	74	0	74
Total	3 516	3 929	-414	1 336	1 158	178



## Note 18-Résultat financier

	31/12/2017	31/12/2016
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	12	22
Intérêts sur emprunts et assimilés	-231	-385
Coût de l'endettement financier net	-219	-363
Autres produits financiers	141	28
Autres charges financières	-71	-58
Autres produits et charges financiers	70	-30
Résultat financier	-149	-392

Les autres produits financiers sont composés d'escomptes obtenus pour 109 K€.

Les autres charges financières sont composées d'escomptes accordés pour 34 K€

## Note 19-Impôts sur les résultats

Décomposition de la charge (produit) d'impôt	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	4 337	2 758
Impôts différés	468	626
Charge (produit) d'impôt	4 805	3 384

Le taux de l'impôt est de 33,33%, majoré de la contribution sociale (3.3%).

Le rapprochement entre l'impôt théorique calculé sur la base du taux légal d'imposition en France et la charge d'impôt effective est le suivant :

PREUVE DE L'IMPOT	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net du Groupe	9 155	4 089
Impôts	4 805	3 384
Résultats des entreprises associées	27	78
Résultat avant impôt (hors quote-part des sociétés associées)	13 934	7 396
Impôt théorique	4 645	2 465
Effets des décalages permanents	40	52
Crédits d'impôts (CICE, mécénat)	-233	-151
Autres impôts	416	447
Impact de la baisse du taux des impôts différés de 28% à 25%	10	636
Autres différences	-73	-65
Charge totale d'impôt	4 805	3 384

## Variation des impôts différés :

Evolution des impôts différés	31/12/2016	Compte de résultat	Autre	31/12/2017
Impôts différés sur différence temporaires	224	364	95	682
Impôts différés sur retraitements de consolidation	341	-272		69
Impôts différés actifs sur IDR	96	10	26	132
Impôts différés sur activation des déficits	4 769	-616		4 152
Impôts différés sur juste valeur	-350	46		-304
Impôts différés nets	5 080	-469	121	4 732
Dont impôts différés actif net	5 <b>4</b> 97	-409	26	5 113
Dont impôts différés passif net	-418	-59	95	-381

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés au sein d'une même entité, les impôts étant prélevés par la même administration fiscale.

Les déficits fiscaux reportables activés concernent uniquement le sous-groupe POBI ; les perspectives futures bénéficiaires du sous-groupe POBI justifient l'activation de l'impôt différé relatif à ces reports déficitaires.



Au 31 décembre 2017 à 4,2 M€. Les plans de recouvrement s'étalent jusqu'en 2022 et tiennent compte des dispositions fiscales relatives au plafonnement de l'imputation des déficits.

Les impôts différés sur activation des déficits ont fait l'objet au 31 décembre 2017 d'une actualisation du taux en fonction des évolutions de taux prévus sur les prochaines années. L'impact au 31 décembre 2017 n'est pas significatif.

352 K€ de déficits reportables n'ont pas été activés au 31 décembre 2017.

#### Note 20- Part des minoritaires dans le résultat

La part des minoritaires dans le résultat correspond à POBI Charpentes, SCI Les Jardins de Parenty et SNC Novim Résidences.

#### Note 21 - Actions propres

Dans le cadre de son contrat de liquidité, le Groupe détient 9 946 actions propres au 31 décembre 2017 pour une valeur de 79 K€.

Dans le cadre de son programme de rachat, le Groupe détient 37 676 actions propres au 31 décembre 2017 pour une valeur de 299 K€

Les achats d'actions propres sont enregistrés en diminution des capitaux propres dans les comptes consolidés, sur la base de leur coût d'acquisition.

Les mouvements sur actions propres comptabilisés en compte de résultat dans les comptes sociaux sont également éliminés par les capitaux propres dans les comptes consolidés.

#### Note 22 - Gestion des risques afférents aux instruments financiers

## Risque de taux

- ✓ Actif financier : Les équivalents de trésorerie sont composés de FCP et de SICAV monétaires qui ne sont pas sensibles au risque de taux.
- ✓ Passif financier : L'échéancier des passifs financiers au 31 décembre 2017 était le suivant :

	Inférieur à 1 an	de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	13 907	6 244	2 180	22 330
Concours bancaires courants	20	0	0	20
Dettes financières crédit bail	37	16	0	53
Autres dettes financières diverses	64	0	0	64
Total	14 028	6 259	2 180	22 467

	Taux variable	Taux variable plafonné	Taux fixe	Total
Emprunts établissements de crédit	11 309	0	11 021	22 330
Concours bancaires courants	0	0	20	20
Dettes financières crédit bail	53	0	0	53
Autres dettes financières	0	0	64	64
Total	11 362	0	11 105	22 467

Le groupe n'a pas mis en place une couverture de taux lui permettant de se protéger contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans la mesure où les emprunts à taux variable sont destinés à financer l'acquisition de foncier dans le cadre d'opérations de promotion immobilière pré-commercialisées et à réalisation à court ou moyen terme.



#### Information au bilan

Les tableaux suivants présentent pour les actifs et passifs financiers.

Leur ventilation selon les catégories prévues à la norme IAS 39 :

A : actifs disponibles à la vente évaluée au coût. Ils concernent notamment les titres de participation non consolidés.

B : actifs et passifs à la juste valeur par le résultat. Ils concernent essentiellement les placements de la trésorerie.

C: actifs et passifs évalués au coût amorti.

D : actifs et passifs évalués au coût réel.

E: placements détenus jusqu'à l'échéance. Aucun actif ne répond à cette définition sur les exercices présentés.

Comparaison entre les valeurs comptables et les justes valeurs, et leur ventilation par échéance :

	Désignation des	Désignation des instruments Valeur Nette Comptable Juste Valeur			Echéancier				
	instruments			aleur	Non courant		Courant		
	financiers	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
ACTIFS FINANCIERS									
Actifs financiers non courants	Α	449	455	449	455	449	455		
Clients et autres débiteurs	D	33 579	29 879	33 579	29 879			33 579	29 879
Trésorerie et équivalents de trésorerie	В	37 787	19 454	37 787	19 454			37 787	19 454
PASSIFS FINANCIERS									
Emprunts portant intérêts	С	8 503	3 674	8 503	3 674	8 439	3 616	64	59
Partie à court terme des emprunts portant	C	13 944	14 608	13 944	14 608			13 944	14 608
intérêts	C	13 344	14 000	13 344	14 000			13 344	14 000
Concours bancaires	С	20	112	20	112			20	112
Fournisseurs et autres créditeurs	D	68 556	41 911	68 556	41 911	7 986		60 570	41 911

La valeur nette comptable représente une approximation raisonnable de la juste valeur pour les catégories A et C.

## Information au compte de résultat

	Désignation des instruments	Valeur Nette (	Comptable	Juste Va	aleur
	financiers	2017	2016	2017	2016
Produits financiers	B et C	153	51	153	51
Charges financières	B et C	-302	-443	-302	-443
Résultat financier		-149	-392	-149	-392

## Risque de change

Le groupe n'est pas exposé au risque de change, l'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France métropolitaine et en euros.

#### Risque de liquidité

Les sociétés qui ont pour activité la construction et la promotion disposent de moyens de financement adéquats à leurs activités.

La volonté du management est de conserver un business mix normatif des activités Maisons Individuelles et Promotion & Lotissements.

En effet l'activité Maisons Individuelles est une activité à BFR négatif et donc génératrice de cash-flow, alors que l'activité Promotion & Lotissement est une activité à plus forte intensité capitalistique (achat du foncier).

Par ailleurs compte-tenu de la qualité des fondamentaux de la société, celle-ci n'éprouve aucune difficulté pour trouver des financements externes.

La société travaille avec plusieurs partenaires bancaires dans le cadre de son activité Promotion & Lotissement. Par ailleurs, la société est, comme vous le savez, une société cotée sur EURONEXT Paris, compartiment C et elle pourra faire appel au marché financier si tel était le besoin.



AST Groupe soutient de façon récurrente ses filiales POBI avec des avances en comptes courants. Le retour à la rentabilité des sociétés du groupe POBI va leur permettre de générer de la trésorerie et de rembourser au fur et à mesure les avances en comptes courants.

## Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie pour AST Groupe portent potentiellement sur les fournisseurs et sous-traitants, sur les comptes clients et les contreparties bancaires.

Compte tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, leur insolvabilité ne pourrait avoir de conséquences significatives sur l'activité. AST Groupe considère que le risque de contrepartie lié aux comptes clients est très limité par le grand nombre de clients et par le fait que les ventes en Promotion et Lotissements sont signées devant notaire, le financement de l'acquisition du bien immobilier ayant été, en règle générale, préalablement obtenu.

La balance âgée des créances clients échues se présente comme suit :

Clients et comptes rattachés	Total	< 1 mois	< 2 mois	< 3 mois	< 4 mois	> 4 mois
31/12/2017	10 894	5 015	1 332	626	165	3 756
31/12/2016	8 816	4 758	1 708	424	129	1 796

Les créances sont dépréciées à hauteur de 1 462 K€ en 2017 et 765 K€ en 2016.

## Risque de capital

Les objectifs du groupe en termes de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût du capital.

## 5 INFORMATIONS DIVERSES

## 5.1 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Il n'y a pas d'événements importants postérieurs à la clôture de l'exercice.

## 5.2 Informations sur les parties liées

## 5.2.1 Rémunération des dirigeants

Les rémunérations brutes des dirigeants et autres administrateurs non dirigeants, versées au cours de l'exercice 2017, sont les suivantes :

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social							
Alain TUR	2	017	2016				
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés			
Rémunération fixe	182,7	182,7	160,5	160,5			
Jetons de présence							
Avantages en nature	9,4	9,4	7,6	7,6			
TOTAL	192,1	192,1	168,1	168,1			



Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social							
Sylvain TUR	2	017	2016				
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés			
Rémunération fixe	179,8	179,8	156,2	156,2			
Jetons de présence							
Avantages en nature	8,1	8,1	8,1	8,1			
TOTAL	187,9	187,9	164,3	164,3			

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social							
Olivier LAMY	2	017	2016				
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés			
Rémunération fixe	169,5	169,5	152,1	152,1			
Jetons de présence							
Avantages en nature	3,7	3,7	2,5	2,5			
TOTAL	173,1	173,1	154,6	154,6			

Les dirigeants bénéficient d'un véhicule de fonction.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe : Néant

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social : Néant

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social: Néant

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social: Néant

Actions gratuites attribuées au cours de l'exercice : conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2015, Olivier Lamy a bénéficié de l'attribution de 50 000 actions gratuites en date du 17 décembre 2017. La charge IFRS 2 s'élève à 84 K€.

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions : Néant

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux, attributaires et options levées par ces derniers : Néant

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat	de Travail	_	le retraite nentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
_	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Alain TUR PDG		Х		Х		Х		Х
Sylvain TUR								
DGD	Х			Х		Х		Х
Olivier LAMY DGD	Х			Х		Х		Х

## 5.2.2 Rémunération du Conseil d'administration

Au titre de l'exercice 2017, il a été distribué 7 K€ de jeton de présence.



# 5.2.3 Transaction avec les autres parties liées

La norme IAS 24 prévoit la fourniture d'informations relatives aux parties liées à présenter distinctement par catégories de parties liées définies comme suit :

- · Société-mère du groupe
- Entités exerçant un contrôle conjoint ou une influence notable sur le Groupe
- Les filiales
- Les coentreprises dont le Groupe est l'un des co entrepreneurs
- · Les entreprises associées
- · Les dirigeants clés du groupe ou de sa société-mère
- · Les autres parties liées

# Le Groupe a défini les parties liées suivantes :

- · Filiales consolidées détenues à hauteur de 99.9%, SA Pobi Industrie qui détient :
  - SA Pobi Charpentes à hauteur de 96.10%
  - SARL Pobi Structures à hauteur de 100%
- · Filiales consolidées détenues à hauteur de 100%, SAS Evolim qui détient :
  - SCI Les jardins de Parenty à hauteur de 50.1%
- Filiales consolidées détenues à hauteur de 100 %, SAS AST Services, SAS Perform' Habitat, SNC La Barrade et SAS DPLE.
- · Filiales consolidées détenues à hauteur de 51%, SNC Novim Résidences,
- · Coentreprises consolidées, participations à hauteur de 50 %, SCI ST Cergues, SNC Saint Maurice de Verchères, SNC Les Résidences Florentin et SCCV Les Résidences du Clezet,
- · Entreprises associées et consolidées, SAS Lealex,
- Les dirigeants du groupe, le conseil d'administration de la société tête de Groupe.

# Transaction avec les autres parties liées en K€ :

Informations concernant le compte de résultat	Charges		Prod	duits
	2017	2016	2017	2016
Filiales				
Coentreprises				
Sociétés associées	2 371	2 351		
1.7	Créances		_	
Informations concernant le bilan	Cré	ances	De	ttes
Informations concernant le bilan	Cré: 2017	2016	2017	2016
Filiales		<u> </u>		
-		<u> </u>		
Filiales		<u> </u>		****

# Sociétés associés :

- Lealex



# 5.3 Engagements hors bilan

Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2017	31/12/2016
Engagements donnés liés au développement de l'activité	Compromis achat terrain	27 527	42 077
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2017	31/12/2016
Autre engagement contractuel reçu et lié à l'activité	Cautions reçues de tiers	2 235	2 180
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en	Garantie de fin d'achèvement	183 291	182 356
nantissement, ainsi que les cautions reçues	Garantie de remboursement et de livraison	175 130	60 708

Dans le cadre des opérations de promotion, le Groupe contracte des conventions de garantie avec des organismes financiers portant sur la garantie d'achèvement des travaux.

Ces organismes financiers s'engagent pour le cas où, en raison de la défaillance de la société AST Groupe, les travaux ne seraient pas achevés, à payer solidairement avec la société AST Groupe, les sommes nécessaires à l'achèvement du programme.

Le montant des opérations de promotion en-cours au 31 décembre 2017 concernées par ces garanties s'élève à 183 291 K€ TTC dont 59 702 K€ TTC reste à effectuer au-delà du 31 décembre 2017.

Dans le cadre de l'activité maisons individuelles, le Groupe contracte des conventions de garantie avec des organismes financiers, organisme de caution mutuelle ou compagnies d'assurance portant sur la garantie de remboursement et garantie de livraison au prix convenu.

Ces établissements émettent une garantie de remboursement et garantie de livraison au prix convenu en faveur des clients d'AST Groupe.

Le montant des chantiers maisons individuelles en-cours au 31 décembre 2017 concernés par ces garanties s'élève à 175 130 K€ TTC.

# 5.4 Effectifs

Répartition de l'effectif présent au 31 décembre 2017 :

Catégorie	Effectif au 31/12/2017	Effectif au 31/12/2016
Cadres	130	116
Non cadres	503	252
TOTAL	633	368

# 5.5 Informations sectorielles : compte de résultat par activité

Le Groupe a organisé son système de reporting lui permettant de fournir les informations sectorielles au niveau du compte de résultat. Le Groupe ne dispose pas des informations concernant les éléments bilanciels par secteur d'activité.

	Maisons in	dividuelles	Promotion et Lotissement		Réseaux et Services		Ossatures et Charpentes		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	96 150	55 290	58 187	57 294	5 601	3 722	14 083	9 241	174 021	125 548
Résultat opérationnel	5 886	2 847	3 345	3 175	2 666	1 342	2 186	424	14 083	7 788
%	6,1%	5,1%	5,7%	5,5%	47,6%	36,1%	15,5%	4,6%	8,1%	6,2%



# 5.6 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes pris en charge en 2017 et en 2016 sont les suivants :

	Fid	léo	Delo	oitte	JPL /	AUDIT	To	tal
	Montant (HT)		Montant (HT)		Montant (HT)		Monta	nt (HT)
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Audit	_							
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	46,0	43,0	64,0	57,5	-	na	110,0	100,5
- Filiales intégrées globalement	12,9	14,3	31,9	23,4	33,0	na	77,8	37,8
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes - Emetteur - Filiales intégrées globalement			111,0	4,1			111,0 -	4,1 -
Sous-Total	58,9	57,3	206,9	85,0	33,0	-	298,8	142,4
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres (à préciser si > 10% des honoraires d' audit)								
Sous-Total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	58,9	57,3	206,9	85,0	33,0		298,8	142,4

#### 6 INFORMATIONS PROFORMA

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	31/12/2017	Ajustement Proforma	31/12/2017 Proforma
Chiffre d'affaires	174 021	42 861	216 882
Résultat opérationnel	14 083	1 201	15 284
Résultat financier	-149	82	-66
Charges d'impôt sur le résultat	-4 805	-511	-5 316
Quote part dans les résultats des sociétés associées	27		27
RESULTAT NET	9 155	772	9 928

La société DPLE a pour activité principale la construction des maisons individuelles. L'ajustement pro forma correspond à l'activité de la société sur les 8 premiers mois de l'exercice 2017 avant son entrée dans le périmètre de consolidation du Groupe. L'ajustement pro forma a été comptabilisé suivant les mêmes règles et méthodes comptables que celles appliquées dans les comptes consolidés.

Ces comptes sont établis de manière purement illustrative et donc par conséquent ne représentent pas les états financiers de la société.



#### 7 INFORMATIONS SUR LE BACKLOG

Daytofoville commonalel (on K6)	31/12/2017				31/12/2016			
Portefeuille commercial (en K€)	Nombre Valeur (HT)			Nombre		Valeur (HT)		
Maisons Individuelles	2 360	70,4%	190 011	64,2%	931	50,6%	72 473	43,4%
Chantiers en-cours	1 086		59 210		379		16 366	
Contrats signés non démarrés	1 274		130 801		552		56 106	
Promotion et Lotissements	992	29,6%	105 985	35,8%	907	49,4%	94 693	56,6%
CA restant à facturer sur lots actés	437		15 649		375		16 290	
Contrats signés non démarrés	146		18 990		148		20 708	
Lots à commercialiser	182		26 861		194		26 331	
CA en réserve sur terrains achetés	765		61 500		717		63 330	
Contrats signés non démarrés	80		16 151		86		14 086	
Lots à commercialiser	147		28 334		104		17 278	
CA en réserve sur terrains sous compromis	227		44 485		190		31 364	
Total Portefeuille commercial	3 352	100,0%	295 997	100,0%	1 838	100,0%	167 166	100,0%

Le portefeuille commercial de l'activité Maisons Individuelles au 31 décembre 2017 se compose :

- · Chiffre d'affaires restant à facturer sur les chantiers démarrés
- Chiffre d'affaires en réserve sur les contrats signés et non démarrés.
   La valorisation de ces contrats est calculée à partir des ventes brutes décotées d'un taux d'annulation constaté par région sur la base de données historiques et déduction faîte des ventes démarrées.

La variation entre 2016 et 2017 sur l'activité Maisons Individuelles correspond à l'intégration du portefeuille commercial de DPLE à hauteur de 108 M€.

Le portefeuille commercial de l'activité Promotion et Lotissements au 31 décembre 2017 se compose :

- · Chiffre d'affaires restant à facturer sur les lots actés
- · Chiffre d'affaires en réserve sur les contrats signés et non démarrés
- Chiffre d'affaires en réserve des lots à commercialiser
   Entre dans le portefeuille commercial l'ensemble des lots réservés sur un programme à compter de la commercialisation du 1<sup>er</sup> lot.



# 3.3. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

# A.S.T. GROUPE

Société Anonyme
78 allée Élisée Reclus
69150 DECINES CHARPIEU

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société A.S.T. GROUPE,

# **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société A.S.T. GROUPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit.

# Fondement de l'opinion

# Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et selon les dispositions du Règlement (UE) n° 537/2014. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

# Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice sont les suivants :

- Mission d'organisme tiers indépendant sur les informations RSE du rapport de gestion ;
- Diligences liées à l'acquisition d'entités.

# Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

# Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement des activités Promotion et Maisons individuelles

(Note 2.5.14 de l'annexe aux comptes consolidés)

# Risque identifié

Le Groupe exerce son activité au travers de contrats de réservation VEFA (vente en l'Etat de Futur Achèvement) pour l'activité Promotion et lotissement ou de contrats de construction pour l'activité Maisons individuelles. Le chiffre d'affaires relatifs à ces contrats, qui représente l'essentiel du chiffre d'affaires consolidé, et la marge correspondante sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement est déterminé pour chaque contrat proportionnellement à l'avancement technique et commercial. Des provisions pour perte à terminaison sont éventuellement comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager pour finir le projet est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser sur l'exercice, et éventuellement de provision pour perte à terminaison à la date de clôture, dépend notamment de la capacité de l'entité à estimer de manière fiable les coûts restant à engager jusqu'à la fin du contrat. Ces estimations sont régulièrement mises à jour. La détermination des budgets à terminaison repose largement sur l'expérience des équipes opérationnelles, la qualité du suivi budgétaire réalisé sur chaque affaire et le jugement de la Direction.

Nous avons donc considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement comme un point clé de l'audit.

# Notre réponse

#### Nous avons:

- revu les dispositifs de contrôle interne en lien avec le suivi budgétaire des projets ;
- rapproché le chiffre d'affaires comptabilisé avec celui issu de l'application de suivi des projets;



- Analysé les variations de chiffre d'affaires et de marge par rapport à l'exercice précédent pour les activités Maisons individuelles et Promotion et lotissement;
- Pour une sélection de projets, rencontré les responsables de projet, rapproché les données comptables avec leur suivi de chantier, corroboré le degré d'avancement retenu pour sa comptabilisation en examinant, notamment, la documentation technique, les appels de fonds reçus et la correspondance avec les clients concernés et apprécié le caractère raisonnable des estimations de coûts futurs.

# Evaluation du goodwill de l'activité de Construction d'ossatures et charpentes bois

(notes 2.5.2, 2.5.8 et 4.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

# Risque identifié

Le Groupe a été amené à reconnaître un goodwill dans les comptes consolidés à la suite de l'acquisition du groupe POBI intervenue en 2009. Ce goodwill correspond à l'écart entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part acquise de la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition. Il a été alloué à l'unité génératrice de trésorerie (UGT) de l'activité Construction d'ossatures et charpentes bois.

La direction s'assure, lors de chaque exercice, que la valeur comptable de ce goodwill, figurant au bilan pour un montant net de 2,1 M€, n'est pas supérieure à sa valeur recouvrable et ne présente pas de risque de perte de valeur.

La valeur recouvrable a été déterminée par référence à la valeur d'utilité calculée à partir de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs du groupe d'actifs composant l'activité, elle-même basée sur les hypothèses décrites dans la note 1.

La détermination de la valeur recouvrable du goodwill repose très largement sur le jugement de la direction et l'environnement économique, s'agissant notamment du taux de croissance retenu pour les projections de flux de trésorerie et du taux d'actualisation qui leur est appliqué. Nous avons donc considéré l'évaluation des goodwill de l'activité de Construction d'ossatures et charpentes bois comme un point clé de l'audit.

#### Notre réponse

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et notamment :

- Vérifié l'exhaustivité des éléments composant la valeur comptable de l'UGT du groupe d'UGT relative à l'activité Construction d'ossatures et charpentes bois testée et la cohérence de la détermination de cette valeur avec la façon dont les projections des flux de trésorerie ont été déterminées pour la valeur d'utilité;
- Apprécié le caractère raisonnable des projections de flux de trésorerie par rapport au contexte économique et financier de cette activité et la fiabilité du processus d'établissement des estimations en examinant les causes des différences éventuelles entre les prévisions et les réalisations pour l'exercice précédent;
- Examiné la cohérence du taux de croissance retenu pour les flux projetés avec les analyses de marché disponibles et avec les ouvertures et prévisions d'ouvertures des nouveaux franchisés Natilia qui commercialisent les produits;
- Apprécié le caractère raisonnable du taux d'actualisation appliqué aux flux de trésorerie estimés attendus de l'activité;
- Vérifié le caractère approprié des informations relatives à la sensibilité de la valeur d'utilité présentée dans la note 4.1.

# Recouvrabilité des impôts différés actifs relatif aux pertes reportables

(Notes 2.5.16 et 4.19 de l'annexe aux comptes consolidés)



# Risque identifié

Un montant de 5,1 M€ est comptabilisé dans le bilan consolidé au titre des impôts différés actifs. Ce montant est notamment composé d'un montant de 4,2 M€ concernant, principalement, l'activation de déficits reportables du sous-groupe POBI. Le caractère recouvrable de ces pertes fiscales activées repose notamment sur la capacité de la filiale à atteindre les objectifs définis dans le business plan à 5 ans établi par la direction de l'entité.

Nous avons identifié ce sujet comme un point clé de l'audit compte tenu du jugement exercé par la direction relatif au caractère recouvrable des impôts différés actifs du sous-groupe POBI au 31 décembre 2017.

#### Notre réponse

Un impôt différé actif n'est comptabilisé que s'il est probable que l'entreprise disposera de bénéfices imposables suffisants pour le recouvrer. Notre approche d'audit a consisté à apprécier la probabilité que les pertes fiscales reportables générées à ce jour par le sous-groupe POBI puissent être utilisées dans un futur proche, notamment au regard :

- Des impôts différés passifs existants qui pourront être imputés sur les pertes fiscales reportables existantes avant leur éventuelle expiration, et
- De la capacité du sous-groupe POBI à dégager des profits taxables futurs permettant d'absorber les pertes fiscales antérieures.

Nous avons vérifié que la méthodologie retenue par la direction pour identifier les pertes fiscales reportables existantes qui seront utilisées est appropriée. Pour l'appréciation des profits taxables futurs, nous avons évalué la fiabilité du processus d'établissement du business plan à 5 ans sur la base duquel nous évaluons la probabilité que les actifs d'impôts différés soient recouvrés en :

- Appréciant le caractère raisonnable du business plan du sous-groupe POBI par rapport au contexte économique et financier, et la fiabilité du processus d'établissement des estimations en examinant les causes des différences entre les prévisions et les réalisations pour l'exercice précédent;
- Contrôlant la cohérence du taux de croissance retenu avec les analyses de marché disponibles et avec les ouvertures et prévisions d'ouvertures des nouveaux concessionnaires qui commercialisent les produits.

# Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

# Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

# Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société A.S.T. Groupe par l'Assemblée Générale du 21 mai 2012 pour le cabinet FIDEO et celle du 20 avril 2009 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES.

Au 31 décembre 2017, le cabinet FIDEO était dans la 6ème année de sa mission sans interruption et le cabinet DELOITTE & ASSOCIES dans la 9ème année.

# Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle



estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

# Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

#### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle;

**DELOITTE & ASSOCIES** 



Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Charbonnières-les-Bains et Lyon, le 27 avril 2018 Les commissaires aux comptes

Xavier BOUSQUET Dominique NATALE

**FIDEO** 



# Comptes sociaux de l'exercice 2017

# Comptes individuels 31 décembre 2017

# BILAN ACTIF (K€)

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Concessions, brevets et droits similaires Fonds commercial et droits au bail Autres immobilisations incorporelles Avances, acomptes sur immo. incorporelles	460 530 1 694	449 1 311	11 530 383	11 530 302
IMMOBILISATIONS CORPORELLES  Terrains  Constructions Installations techniques, matériel, outillage Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes	420 2 494 64 4 562	866 64 2 428	420 1 628 2 134	420 1 765 01 2 041 317
IMMOBILISATIONS FINANCIERES  Participations par mise en équivalence Autres participations Créances rattachées à des participations Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières	17 838 271	38	17 800 242	7 197 294
ACTIF IMMOBILISE	28 333	5 185	23 148	12 879
STOCKS ET EN-COURS  Matières premières, approvisionnements En-cours de production de biens En-cours de production de services Produits intermédiaires et finis Marchandises Avances et acomptes versés sur commandes	15 832 555	64	15 769 555	16 762 1 463
CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances Capital souscrit et appelé, non versé	19 141 27 751	1 173 683	17 967 27 068	17 294 25 009
DIVERS Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 382 ) Disponibilités	382 18 663	04	378 18 663	60 12 209
COMPTES DE REGULARISATION Charges constatées d'avance	1 215		1 215	405
ACTIF CIRCULANT	83 538	1 924	81 614	73 203
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	111 871	7 109	104 762	86 081



# BILAN PASSIF (K€)

Rubriques			31/12/2017	31/12/2016
Capital social ou individuel ( dont w	ersé:	4 594 )	4 594	4 594
Primes d'émission, de fusion, d'apport			445	445
Ecarts de réévaluation Réserve légale			459	459
Réserves statutaires ou contractuelles			409	400
Réserves réglementées				
Autres réserves			25 563	25 563
Report à nouveau			1 640	0
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			7 721	4 063
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
	CAPIT	AUX PROPRES	40 422	35 123
Produits des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
AL	JTRES FO	NDS PROPRES		
Provisions pour risques			2 225	1 984
Provisions pour charges			226	204
		PROVISIONS	2 451	2 187
DETTES FINANCIERES				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de cré		,	10 782	4 867
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. part	-	)	12 278	9 181
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	5		105	1 564
DETTES D'EXPLOITATION				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			28 656	24 101
Dettes fiscales et sociales			7 337	7 262
DETTES DIVERSES				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			117	68
Autres dettes			2 594	1 721
COMPTES DE REGULARISATION				
Produits constatés d'avance			20	07
		DETTES	61 889	48 771
Ecarts de conversion passif				
	_	OTAL GENERAL	104 762	86 081



# COMPTE DE RESULTAT (K€)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises	322		322	403
Production vendue de biens	107 909		107 909	95 713
Production vendue de services	5 980		5 980	5 167
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	114 211		114 211	101 284
Production stockée			-712	566
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et am	ortissements), trans	sferts de charges	1 822	2 257
Autres produits			923	704
	PRODU	ITS D'EXPLOITATION	116 244	104 810
Achats de marchandises (y compris droits de Variation de stock (marchandises)	e douane)		302	369
Achats de matières premières et autres appro Variation de stock (matières premières et appro	,	droits de douane)	68 750	59 927
Autres achats et charges externes	,		18 158	16 823
Impôts, taxes et versements assimilés			2 230	1 879
Salaires et traitements			12 296	12 576
Charges sociales			5 208	5 291
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortisse	ements	•	673	665
Sur immobilisations : dotations aux dépréciat	ions	•		51
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	S		632	508
Dotations aux provisions			1 335	1 034
Autres charges			882	847
		SES D'EXPLOITATION	110 466	99 970
		TAT D'EXPLOITATION	5 778	4 841
		RODUITS FINANCIERS	4 536	1 467
		ARGES FINANCIERES	248	350
	F	RESULTAT FINANCIER	4 289	1 117
	RESULTAT COUF	RANT AVANT IMPOTS	10 066	5 957
	PRODU	JITS EXCEPTIONNELS	61	66
	CHARGE	S EXCEPTIONNELLES	34	34
	RESU	LTAT EXCEPTIONNEL	26	32
Porticipation des soloriés quy réquitate de lles	atroprio o		436	302
Participation des salariés aux résultats de l'er Impôts sur les bénéfices	illepiise		1 936	1 625
imposo our les periones			1 930	1 023
	T	OTAL DES PRODUITS	120 841	106 343
		TOTAL DES CHARGES	113 120	102 280
		BENEFICE OU PERTE	7 721	4 063



# 4.2. Annexe aux comptes sociaux

# REGLES ET METHODES COMPTABLES (Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016)

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques sauf indication contraire qui serait exposée ci-dessous.

L'ensemble des informations données ci-après est exprimé en milliers d'euros, sauf indication contraire.

#### **FAITS SIGNIFICATIFS**

Acquisition de la société DPLE le 5 septembre 2017 qui a pour principale activité la construction de maisons individuelles dans les régions Normandie, Centre Val-de-Loire et Nouvelle-Aquitaine.

#### **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles sont composées des éléments suivants :

- Site Internet
- Marque
- Fonds commercial
- Logiciels

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Le site internet et les logiciels sont amortis en linéaire sur une durée comprise entre 1 et 5 ans.

En ce qui concerne le fonds commercial et la marque, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute.

#### **IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Gros œuvre : 40 ans
- Charpente et couverture : 25 ans
- Agencement (cloisons, revêtements sols et murs...): 10 ans
- Installations générales techniques (électricité, plomberie...): 10 à 15 ans
- Agencements, aménagement, installations : 5 à 10 ans
- Matériels de bureau informatique : 3 à 5 ans
- Mobilier de bureau : 5 à 10 ans

# **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

La valeur brute des titres de participation figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour AST Groupe : celle-ci est notamment déterminée en tenant compte de la quote-part de situation nette détenue, de l'actif net réévalué, des perspectives de rentabilité.



Les autres immobilisations sont composées essentiellement de dépôts de garantie versés. Ils sont valorisés au coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

#### STOCKS ET ENCOURS

Les stocks sont principalement constitués de terrains, de programmes Promotion et Lotissements en cours, de la production stockée des activités Maisons Individuelles et Promotion.

- Les terrains sont évalués à leur coût de revient. Une provision pour dépréciation des stocks est constituée lorsque la valeur nette de réalisation est inférieure à la valeur comptable.
- Les stocks de programmes en cours sont évalués au prix de revient de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des travaux d'aménagement (V.R.D.), le coût de construction, les frais financiers, ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats signés en vue de vendre les programmes immobiliers, le cas échéant. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

Le contrat de construction se caractérise par une première phase commerciale et d'étude technique devant aboutir au dépôt du permis de construire. Cette phase débute dès la signature du Contrat de Construction de Maison Individuelle pour l'activité Maisons Individuelles et dès le dépôt du permis de construire pour l'activité Promotion.

Au cours de cette première phase, une partie des frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux services développement et fonciers pour l'activité Promotion et aux services commerciaux pour les activités Promotion et Maisons Individuelles sont activés.

# **CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES**

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires à l'avancement des programmes de promotion immobilière et chantiers de maisons individuelles selon la grille d'appel de fonds établie par la législation. Le décalage qui peut exister entre les appels de fonds qui sont effectués (facturation) et leurs règlements par le client ou plus généralement par l'organisme préteur, génère la majeure partie des créances clients.

Les autres créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Elles comprennent en particulier au 31/12/2017 de la TVA à récupérer, des avances aux fournisseurs et des avances consenties à des sociétés du groupe.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire des créances clients et autres créances est inférieure à la valeur comptable.

# **VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur prix d'acquisition et sont évaluées à la clôture suivant la méthode premier entré/premier sorti.

# ACTIONS PROPRES ACQUISES DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE LIQUIDITE

Les actions propres sont enregistrées à leur prix d'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport au cours de la bourse du 31 décembre 2017.



#### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

#### Provision pour garantie d'achèvement :

Cette rubrique correspond à la provision constituée pour faire face à la garantie de parfait achèvement incluse dans les contrats de construction et correspondant à la reprise éventuelle des réserves pouvant être formulées par le client pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux.

Au titre de l'activité de promotion immobilière, le montant de cette provision est calculé en appliquant au nombre de constructions livrées (au cours du dernier trimestre précédant la clôture des comptes) un forfait par maison déterminé sur la base d'un suivi statistique fourni par le contrôle interne du coût constaté des reprises des réserves.

Au titre de l'activité de construction de maisons individuelles, le montant de cette provision est calculé en appliquant au coût des chantiers, dont la livraison est intervenue au cours des 12 derniers mois, un taux forfaitaire déterminé sur la base d'un suivi statistique, fourni par le contrôle interne, du coût constaté des reprises des réserves.

# Provision pour litiges :

Les provisions pour litiges sont constituées pour faire face à une obligation actuelle, et estimable de manière fiable.

Les garanties dommages-ouvrage, biennale et décennale sont couvertes par les compagnies d'assurances et ne font donc pas l'objet de provision.

# Provision pour indemnité de fin de carrière :

Le calcul de la provision est établi selon la « méthode rétrospective en droits projetés à la date prévisionnelle de départ en retraite, avec salaire de fin de carrière » (conforme à la norme IAS 19).

Les écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définies postérieurs à l'emploi résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues d'une année sur l'autre dans l'évaluation des engagements ainsi que des conditions de marché effectivement constatées par rapport à ces hypothèses.

# PRISE EN COMPTE DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET DU RESULTAT A L'AVANCEMENT

# Principes généraux

Les résultats des opérations sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la réitération par acte authentique du contrat VEFA « Vente en l'État Futur d'Achèvement » pour l'activité Promotion ou de la date de signature du Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) pour l'activité Maisons Individuelles.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement.

# • Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

Le Groupe commercialise ses opérations sous forme de contrat VEFA (Promotion) ou CMI (Maisons Individuelles). A travers ces contrats, le législateur a défini la possibilité d'appeler les fonds auprès des clients en fonction de l'état d'avancement des programmes en Promotion ou des chantiers en Maisons Individuelles. La reconnaissance du chiffre d'affaires s'effectue proportionnellement à l'avancement traduit par les appels de fonds émis par le Groupe.

Cet avancement est constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle pondérée par l'avancement.



#### Perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture.

#### CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI

#### Méthode retenue

Conformément aux préconisations de l'ANC dans une note du 28 février 2013, la méthode de comptabilisation retenue est la diminution des charges de personnel.

L'impact positif sur le résultat d'exploitation est donc pour 2017 de 411 k€ contre 335 k€ pour 2016.

#### Utilisation du crédit

Le CICE acquis au titre de la période close au 31 décembre 2017 s'élève à 411 k€.

Le crédit d'impôt 2017 a été utilisé pour l'amélioration de la compétitivité de l'entreprise notamment d'effort en matière de reconstitution de son fonds de roulement.

# **CHANGEMENT DE METHODE D'EVALUATION**

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

# **COTATION & COMPTES CONSOLIDES**

La société AST GROUPE est cotée sur l'EUROLIST C (code ISIN : FR0000076887)

Elle établit des comptes consolidés en tant que société-mère du groupe.

# **INTEGRATION FISCALE**

La société AST GROUPE, Société Anonyme au capital de 4 593 599.28 euros, immatriculée au RCS de LYON seule redevable de l'impôt sur les résultats des sociétés PERFORM HABITAT, POBI INDUSTRIE, POBI CHARPENTES, POBI STRUCTURES, AST SERVICES, EVOLIM et LA BARRADE lors de la détermination du résultat d'ensemble du groupe, conformément aux dispositions de l'article 223 A du Code général des impôts.

Chaque société du groupe comptabilise sa charge d'impôt comme en l'absence d'intégration fiscale.

L'option a été exercée à compter du 1er janvier 2013 pour l'ensemble des sociétés citées à l'exception d'EVOLIM et AST SERVICES, pour lesquelles l'option a été exercée au 1<sup>er</sup> janvier 2014, et de LA BARRADE, pour laquelle l'option a été exercée au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ces options sont valables pour une durée de cinq ans renouvelables par tacite reconduction.



# **IMMOBILISATIONS**

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 435		573
Terrains	420		
Constructions sur sol propre	2 494		
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, am			•
Install. techniques, matériel et outillage indu	63		0
Installations générales, agencements, aménagements Matériel de transport	3 095		29
Matériel de transport  Matériel de bureau, informatique, mobilier	2 334		431
Emballages récupérables et divers	2 004		401
Immobilisations corporelles en cours	317		86
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 724		547
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	10 489		7 353
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	324		15
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	10 813		7 368
TOTAL GENERAL	. 21 972		8 488

Rubriques	Virement		Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT					
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLE		325		2 683	
Terrains				420	
Constructions sur sol propre				2 494	
Constructions sur sol d'autrui	.4-				
Constructions, installations générales, agencemer Installations techn.,matériel et outillages industriels				64	
Installations générales, agencements divers	,			3 124	
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier			1 327	1 438	
Emballages récupérables et divers Immobilisations corporelles en cours		403			
Avances et acomptes		400			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		729	1 327	10 224	
Participations évaluées par mise équivalence					
Autres participations			04	17 838	
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières			68	271	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			71	18 109	
TOTAL GENERAL		729	1 398	28 333	



# **AMORTISSEMENTS**

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVEL OPPEMENT				
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 542	167	0	1 709
Terrains				
Constructions sur sol propre	729	137		866
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	62	02		64
Installations générales, agencements et aménagements divers	1 403	199		1 602
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 985	168	1 327	826
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 178	506	1 327	3 358
TOTAL GENERAL	5 720	673	1 327	5 067

# **ELEMENTS DU FONDS COMMERCIAL**

Eléments	2017	2016
Fonds commercial Villa JB	463	463
Marque Villas Trident - Reçus en apport	46	46
TOTAL	508	508

# **STOCKS**

Répartition en milliers €		Valeur comptable 31/12/2017	Valeur comptable 31/12/2016
Stocks d'encours net Promotion		11 794	12 326
Stocks d'encours net Lotissement		387	372
Production stockée		3 652	4 397
Brut		15 832	17 096
Provision pour dépréciation		64	334
	NET	15 769	16 762

- La production stockée se décompose comme suit :
  - 2.7 M€ pour l'activité maisons individuelles (3.1 M€ en 2016)
    0.9 M€ pour l'activité promotion (1.3 M€ en 2016).



# **VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Répartition	Valeur comptable 31/12/2017	Valeur comptable 31/12/2016	Variation
Actions propres Actions destinées à être attribuées Comptes à terme	76 301	60	16 301
Montant brut	378	60	317
<b>Provision Actions Propres</b>			
Net	378	60	317

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas de sicav.

# **ETAT DES CREANCES ET DES DETTES**

Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
271	7	264
562	562	
18 579	18 579	
4	4	
3 382	3 382	
218	218	
22 056	22 056	
2 090	2 090	
1 215	1 215	
48 377	48 114	264
Néant		
	271 562 18 579 4 3 382 218 22 056 2 090 1 215	271 7 562 562 18 579 18 579 4 4 3 382 3 382 218 218 22 056 22 056 2 090 2 090 1 215 1 215  48 377 48 114  Néant Néant

La ligne groupe et associés correspond aux éléments suivants :

- Compte courant et cash pooling POBI INDUSTRIE pour 10 045 k€
- Compte courant EVOLIM pour 5 850 k€
- Compte courant SNC LA BARRADE pour 3 368 k€
- Compte courant PERFORM HABITAT pour 586 k€
- Compte courant NOVIM RESIDENCES pour 532 k€
- Compte courant SCCV BERAIRE pour 420 k€
- Compte courant lié à l'intégration fis cale pour 1 120 k€
- Comptes courant d'autres filiales du groupe pour le solde.



ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	7	7		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	10 775	2 419		1 050
Emprunts et dettes financières divers	10 923	10 923		1 000
Fournisseurs et comptes rattachés	28 656	28 656		
Personnel et comptes rattachés	2 555	2 555		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 361	2 361		
Etat : impôt sur les bénéfices	439	439		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	1 914	1 914		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	67	67		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	117	117		
Groupe et associés	1 355	1 355		
Autres dettes	2 594	2 594		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	20	20		
TOTAL GENERAL	61 784	53 429	7 305	1 050
	40.00-			
Emprunts souscrits en cours d'exercice	19 027			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	10 660			
Emprunts, dettes auprès des sociétés du groupe	1 355			

La ligne Groupe et associés correspond aux éléments suivants :

- Compte courant AST SERVICES pour 1 163 K€
- Compte courant RESIDENCE DU CLEZET pour 23 K€
- Compte courant lié à l'intégration fiscale pour 168 K€
- Comptes courant d'autres filiales du groupe pour le solde

Les crédits promoteurs s'élèvent à 9.8 M€ au 31 décembre 2017 (8.4 M€ au 31/12/2016).

Un emprunt de 7.35 M€ souscrit en 2017 auprès de Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes, Banque Palatine et BNP Paribas fait l'objet de 2 covenants qui sont :

- (Endettement Net Consolidé / Excédent Brut d'Exploitation Consolidé) ≤ 2.5
- (Endettement Net Consolidé / Fonds Propres Consolidés) ≤ 1.0

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2017.



#### **ETAT DES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS**

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions pour litiges	1 723	933	824	1 832
Provisions pour garantie achèvement	260	267	237	289
Provisions pour pensions, obligations similaires	195	22		216
Autres provisions pour risques et charges	9	116	12	113
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	2 187	1 338	1 074	2 451
				_,
Dépréciations des immobilisations incorporelles				51
Autre immobilisations financières	30	27	27	29
Dépréciations titres de participation	3 292		3 254	38
Dépréciations stocks et en cours	334	51	321	64
Dépréciations comptes clients	676	581	84	1 173
Autres dépréciations	668	19		687
DEPRECIATIONS	5 051	678	3 686	2 042
TOTAL GENERAL	7 238	2 015	4 760	4 493
Detetions at very visco allow leitetion		4.000	4 400	
Dotations et reprises d'exploitation		1 966	1 462	
Dotations et reprises financières		46	3 281	
Dotations et reprises exceptionnelles			17	

Les provisions pour litiges sont composées principalement des éléments suivants :

- Contentieux judiciaires pour 998 K€, contre 634 K€ au 31/12/2016
- Litiges prud'homaux pour 812 K€, contre 1 035 K€ au 31/12/2016

Les provisions pour garantie d'achèvement représentent :

- Pour l'activité maison individuelle 267 K€, contre 221 K€ au 31/12/2016
- Pour l'activité promotion 23 K€, contre 40 K€ au 31/12/2016.

Le poste « autres provisions pour risques » concerne principalement :

- Une provision pour restructuration pour la fermeture de centres de travaux et d'agences commerciales. Au 31 décembre 2017, cette provision s'élève à 10 K€ contre 9 K€ à fin 2016.
- Une provision de 103 K€ couvrant la charge estimée au titre du jeu concours « Gagner votre maison » organisé au bénéfice de clients CMI ayant signé leur contrat sur 2017.

# Dépréciation des immobilisations financières

Les tests de dépréciation réalisés pour déterminer la valeur des titres POBI INDUSTRIE sont fondés sur la méthode des flux de trésorerie futurs et ont été réalisés au 31 décembre 2016 en retenant les hypothèses suivantes :

- Horizon des prévisions : 5 ans,
- Taux de croissance à l'infini de 1,5% utilisé pour extrapoler les projections de flux de trésorerie audelà de la période couverte par les prévisions,
- Taux d'actualisation de 11,6 % pour les activités ossature bois et charpente, appliqué aux projections de flux de trésorerie.



Sur cette base, les titres POBI INDUSTRIE ne sont plus dépréciés au 31/12/2017. La totalité de la provision antérieurement constituée a été reprise.

La dépréciation de 37 K€ concerne les titres PERFORM HABITAT.

A ce titre, au vu de la situation nette de notre filiale PERFORM HABITAT et de la décision de mettre en sommeil l'activité rénovation, le compte courant a également été déprécié à hauteur de 586 K€ et apparait sur la ligne autres dépréciations.

# Provision pour indemnité de carrière

# Hypothèses actuarielles des engagements de retraite et assimilés

	2017	2016	2015
Taux d'actualisation	1,30%	1,42%	2,03%
Age de départ	65 ans	65 ans	65 ans
Taux d'augmentation des salaires	1%	1%	1%

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux IBOXX Corporate AA (indexco.com).

Les taux de rotation utilisés correspondent aux taux effectivement constatés

# **DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR**

Produits à recevoir	2017	2016
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	4 631	4 239
Clients - Factures à établir	2 069	1 506
Clients VEFA - Factures à établir	2 562	2 734
AUTRES CREANCES	1 544	1 105
Fournisseurs AAR	206	158
BFA	1 120	894
Autres produits à recevoirs	218	54
BANQUES - ETABLISSEMENTS FINANCIERS	2	8
Intérêts courus à recevoir	2	8
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	6 177	5 352

# **DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Rubriques	2017	2016
Charges constatées d'avance	1 215	405
Produits constatés d'avance	20	10
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	1 194	395



# **DETAIL DES CHARGES A PAYER**

Charges à payer	2017	2016
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	55	53
Interet courus s/emprunts	55	53
DETTES FOURNISSEURS ET CPT RATTACHES	17 697	9 283
Fournisseurs - factures non parvenues	17 697	9 283
AUTRES DETTES	468	815
Avoirs à établir	231	762
Autres charges à payer	237	52
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 983	3 077
Dettes provisionnées congés à payer, RTT et participation	1 241	886
Personnel autres dettes à payer	1 231	824
Charges sociales s/CP et RTT	332	421
Autres charges sociales à payer	1 112	884
Autres charges fiscales à payer	50	5
Contribution economique territoriale	16	56
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	7	6
Intérêts courus à payer	7	6
TOTAL DES CHARGES A PAYER	22 211	13 235

# **VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Rubriques		Total 31/12/2017	Total 31/12/2016	% Variation
Maisons individuelles Promotion & lotissements		69 771 40 171	55 615 42 632	25,45% -5,77%
Réseaux & services	TOTAL	4 269 114 211	3 037 101 284	40,57% 12,76%

Le chiffre d'affaires est réalisé en totalité sur le territoire français.

# **CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS**

Nature des charges		Montant
Intérêts et charges assimilées		202
Dotations aux amortissements et aux provisions		46
	TOTAL	248

La dotation aux provisions est composée de la dépréciation du compte courant PERFORM HABITAT à hauteur de 15 K€, ainsi que de la dépréciation de dépôts de garantie des locaux et des matériels à hauteur de 27 K€ et de la dépréciation des actions propres à hauteur de 4 K€.



Nature des produits	Montant
Produits de participation Intérêts reçus sur comptes courants d'associés Autres produits financiers Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	877 318 60 3 281
то	TAL 4 536

Les produits de participation se répartissent de la façon suivante :

- Dividendes AST SERVICES pour 610 K€
- Affectation du résultat 2016 RESIDENCES FLORENTINS pour 18 K€
- Affectation du résultat 2016 NOVIM RESIDENCES pour 197 K€
- Affectation du résultat 2016 RESIDENCES DU CLEZET pour 52 K€

Les reprises sur dépréciations concernent la reprise de dépréciation des titres POBI INDUSTRIE à hauteur de 3 250 K€.

# **CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Nature des charges	2017	2016
Pénalités et amendes	14	1
Charges exceptionnelles diverses	12	
Valeurs nettes comptable des éléments actifs cédés	4	
Malis provenant du rachat par l'entreprise	4	
Provision pour risques achevements		34
TOTAL	34	34
Nature des produits	2017	2016
	2017	2016
Nature des produits  Reprises sur provisions pour risques d'achèvement	<b>2017</b> 17	<b>2016</b>
Reprises sur provisions pour risques d'achèvement	17	13

# **IMPÔTS SUR LES BENEFICES**

Détail	2017	2016
	4 000	0.1.1
Intégration fiscale - produits	-1 222	-644
Intégration fiscale - charges	3 206	2 196
Contribution sur les revenus distribués	-145	73
Autres impôts	97	
TOTAL	1 936	1 625



# **ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN**

Rubriques	Entreprises liées	Participations *	Dettes, créances en effets comm.
ACTIF IMMOBILISE			
Capital souscrit non appelé			
Participations	17 792	7	
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	1 945		
Autres créances	21 678		
DETTES			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 813		
Emprunts et dettes financières divers	1 355		

<sup>\*</sup> sociétés dont la participation au capital est inférieure à 50%.

# ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
Charges de Gestion Charges Financières	4 640 28	2 276	
Produits de Gestion Produits Financiers	1 514 4 448		

# **ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL**

Rubriques	Matériel outillage	Total
VALEUR D'ORIGINE	23	23
AMORTISSEMENTS		20
Cumul exercices antérieurs	23	23
Exercice en cours		
TOTAL	23	23
VALEUR NETTE		
REDEVANCES PAYEES		
Cumul exercices antérieurs	25	25
TOTAL	_ 26	26
REDEVANCES A PAYER A un an au plus		
A plus d'un an et moins de 5 an	S	
A plus de cinq ans		
TOTAL	-	
VALEUR RESIDUELLE		



Suite à la levée d'option, le matériel figure à l'actif pour 458.00 € en installations techniques, matériels et outillages.

# **COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

Catégories de titres	Nombre de titres à la clôture de l'exercice	Valeur nominale
Actions avec droit de vote simple	4 737	0,36
Actions avec droit de vote double	7 975	0,36
Actions sans droit de vote	48	0,36

# **VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Situation à l'ouverture de l'exercice	2017	2016
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs	35 123	33 481
Distribution de dividendes	2 422	2 421
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs	32 701	31 060
Variations en cours d'exercice		
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des réserves		
Résultat de l'exercice	7 721	4 063
Autres variations		
SOLDE	7 721	4 063
Situation à la clôture de l'exercice	Solde	Solde
Capitaux propres avant répartition	40 422	35 123

Dividendes : Au titre de l'exercice 2016, un dividende de 0,19€ par action a été distribué, étant précisé que les actions auto détenues ont été exclues de la distribution.

Le montant distribué s'est élevé à 2 422 340.02 €.

# AFFECTATION DES RESULTATS SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'exercice clos le 31 décembre 2017 faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 7 720 860.43 euros, le Conseil d'Administration décide de proposer à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de l'exercice, de la manière suivante :

- Au règlement d'un dividende d'un montant de 0,25€ par action, soit un montant total de 3 187 005.00 € ;
- Au poste « report à nouveau » pour la différence, soit 4 533 855.43 €.



# SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

Rubriques		Base	lmpôt
IMPOT DU SUR :			
Provisions réglementées :			
Subventions d'investissement			
Autres			
	TOTAL ACCROISSEMENTS		
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR :			
	rairement (à déduire l'année suivante)		
Participation	anoment (a addano ramino dalvanto)	436	145
Autres (C3S, 1% Logement)		206	69
A déduire ultérieurement :		200	
Autres		1 381	460
	TOTAL ALLEGEMENTS	2 023	674
SITU	ATION FISCALE DIFFEREE NETTE	-2 023	-674
EFFECTIFS			

#### EFFECTIFS

Effectifs		2017	2 016
Cadres		114	107
Non cadres		186	178
	TOTAL	300	285

# **ACTIONS PROPRES**

Ces actions propres sont détenues dans le cadre de notre contrat de liquidité et se répartissent comme suit :

	Nature	2017	2016	Variation
Brut		80	60	20
Provision				
Valeur nette	)	80	60	20

Au cours de l'exercice, le poste a évolué comme suit :

	Nombre	Cours moyen	Montant
Au 31/12/2016	14 957	4,21	60
Acquisitions	58 462	7,52	440
Cessions	- 63 473	6,61	-420
Au 31/12/2017	9 946	8,09	80

La valeur de ces actions au 31/12/2017 s'élevant à 78 871.78 €, une dépréciation de 1 612.00 € a été constatée.



#### **ENGAGEMENTS FINANCIERS**

			Engagements donnés			
Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres	Autres
				6	entreprises liées	
Cautions données						
Compromis Achat Terrains	27 325					27 325
Earnt out titres DPLE	10 200					10 200
TO	TAL 37 525					37 525
			Engagements reçus			
Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres	Autres
				€	entreprises liées	
Cautions fournisseurs+terrains	1 526					1 526
Garantie Fin Achèvement	159 221					159 221
Garanties livraison	89 990					89 990
TO	TAI 250 720					250 720
10	TAL 250 738					250 738

# Informations complémentaires

Dans le cadre des opérations de Promotion immobilière et lotissement, le Groupe contracte des conventions de garantie avec des organismes financiers portant sur la garantie de fin d'achèvement des travaux. Ces organismes financiers s'engagent pour le cas ou en raison de la défaillance de la société AST Groupe, les travaux ne seraient pas achevés, à payer solidairement avec la société AST Groupe, les sommes nécessaires à l'achèvement du programme.

Le montant des opérations de Promotion immobilière en-cours au 31/12/2017 concernées par ces garanties s'élève à 159 221 K€ TTC dont 51 213 K€ TTC reste à effectuer au-delà du 31/12/2017.

Dans le cadre de l'activité maisons individuelles, le Groupe contracte des conventions de garantie avec des organismes financiers, organisme de caution mutuelle ou compagnies d'assurance portant sur la garantie de remboursement et garantie de livraison au prix convenu.

Ces établissements émettent une garantie de remboursement et garantie de livraison au prix convenu en faveur des clients d'AST.

Le montant des chantiers maisons individuelles en-cours au 31/12/2017 concernés par ces garanties s'élève à 89 990 K€ TTC.

Dans le cadre de l'acquisition de DPLE, 70% des titres ont été acquis le 5 septembre 2017. Le montant de l'engagement au titre de l'achat des 30% restant s'élève à 10.2 K€.



# LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Dénomination Siège Social	Capital Capitaux Propres	Q.P. Détenue Divid.encaiss.	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
EVOLIM	37 1 312	100,00%	33 33	6 003	4 201 330
POBI INDUSTRIE	1 000 -2 391	99,99% 0	10 366 10 366	10 218	2 229 2 359
AST SERVICES	37 1 219	100,00% 610	37 37	586	1 799 1 172
PERFORM HABITAT	37 -588	100,00%	37	586	-17
SNC LA BARRADE	1 593	99,99%	1 1	3 577	11 120 418
NOVIM RESIDENCES	1 664	51,00%	1 1	532	3 337 663
DPLE	1 300 3 096	70,00%	7 350 7 350		69 645 1 845
SCCV BERAIRE	1 NC	95,00%	3		NC NC
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
LEALEX	250 NC	20,00%	7 7		NC NC
SNC ST MAURICE VERCHERES	1 NC	50,00%	1 1	34	NC
SCI ST CERGUES LES COTES	1 NC	50,00%	1	1	NC
SCCV LES RESIDENCES FLORENTINS	1 -2	50,00%	1 1	10	-3
SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET	1 14	50,00%			13

<sup>\*</sup>NC = Non communiqué

# **ÉVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Il n'y a pas d'événements importants postérieurs à la clôture de l'exercice.



# 4.3. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux

# A.S.T. GROUPE

Société Anonyme
78 allée Élisée Reclus
69150 DECINES CHARPIEU

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société A.S.T. GROUPE,

# **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société A.S.T. GGROUPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

#### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et selon les dispositions du Règlement (UE) n° 537/2014. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.



#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice sont les suivants :

- Mission d'organisme tiers indépendant sur les informations RSE du rapport de gestion ;
- Diligences liées à l'acquisition d'entités.

# Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement

(Note "Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement" de l'annexe aux comptes annuels)

# Risque identifié

Le Groupe exerce son activité au travers de contrats de construction VEFA (vente en l'Etat de Futur Achèvement) pour l'activité Promotion et lotissement ou de contrats CMI pour l'activité Maisons individuelles. Le chiffre d'affaires relatifs à ces contrats, qui représente l'essentiel du chiffre d'affaires de la société et la marge correspondante sont comptabilisés au prorata de l'avancement des projets. Le pourcentage d'avancement est déterminé pour chaque contrat proportionnellement à l'avancement technique et commercial. Des provisions pour perte à terminaison sont éventuellement comptabilisées au passif si le montant des coûts restant à engager pour finir le projet est supérieur au chiffre d'affaires restant à reconnaître sur le contrat.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser sur l'exercice, et éventuellement de provision pour perte à terminaison à la date de clôture, dépend notamment de la capacité de l'entité à estimer de manière fiable les coûts restant à engager jusqu'à la fin du contrat. Ces estimations sont régulièrement mises à jour. La détermination des budgets à terminaison repose largement sur l'expérience des équipes opérationnelles, la qualité du suivi budgétaire réalisé sur chaque affaire et le jugement de la direction.

Nous avons donc considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement comme un point clé de l'audit.

#### Notre réponse

#### Nous avons:

- Revu les dispositifs de contrôle interne en lien avec le suivi budgétaire des projets ;
- Rapproché le chiffre d'affaires comptabilisé avec celui issu de l'application de suivi des projets;
- Analysé les variations de chiffre d'affaires et de marge par rapport à l'exercice précédent pour les activités Maisons individuelles et Promotion et lotissement;
- Pour une sélection de projets, rencontré les responsables de projet, rapproché les données comptables avec leur suivi de chantier, corroboré le degré d'avancement retenu pour sa comptabilisation en examinant



notamment la documentation technique, les appels de fonds reçus et la correspondance avec les clients concernés et apprécié le caractère raisonnable des estimations de coûts futurs.

# Evaluation des titres de participation

(notes "Immobilisations financières" et "Etat des provisions et des dépréciations" de l'annexe aux comptes annuels)

#### Risque identifié

Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 17,8 M€, dont 10,2 M€ correspondent aux titres de participation POBI INDUSTRIE. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note "Immobilisations financières" de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de la valeur des capitaux propres à la clôture de l'exercice des entités concernées, de leur niveau de rentabilité et de leurs prévisions d'activité.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui, dans le cas des titres POBI INDUSTRIE, correspondent à des éléments prévisionnels. La concurrence et l'environnement économique auxquels est confrontée la filiale peut entraîner une baisse de son activité et une dégradation du résultat opérationnel.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des prévisions, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit.

# Notre réponse

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur d'utilité des titres POBI INDUSTRIE, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de cette valeur déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et à :

- Obtenir les prévisions de flux de trésorerie et d'exploitation des activités de POBI INDUSTRIE et apprécier leur cohérence avec les données prévisionnelles établies sous le contrôle de la direction;
- Apprécier le caractère raisonnable des projections de flux de trésorerie par rapport au contexte économique et financier dans lequel opère l'activité Construction d'ossatures et charpentes bois et la fiabilité du processus d'établissement des estimations en examinant les causes des différences entre les prévisions et les réalisations pour l'année précédente;
- Contrôler la cohérence du taux de croissance retenu pour les flux projetés avec les analyses de marché disponibles et avec les ouvertures et prévisions d'ouvertures des nouveaux franchisés Natilia qui commercialisent les produits;
- Revoir le calcul du taux d'actualisation appliqué aux flux de trésorerie estimés attendus de l'activité de POBI INDUSTRIE en vérifiant que les différents paramètres d'actualisation composant le coût moyen pondéré du capital de l'activité de POBI INDUSTRIE permettaient d'approcher le taux de rémunération que des participants au marché exigeraient actuellement d'une telle activité.

#### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.



# Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

# Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

#### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

# Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

# Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société A.S.T. GROUPE par l'Assemblée Générale du 21 mai 2012 pour le cabinet FIDEO et celle du 20 avril 2009 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES.

Au 31 décembre 2017, le cabinet FIDEO était dans la 6ème année de sa mission sans interruption et le cabinet DELOITTE & ASSOCIES dans la 9ème année.

# Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.



#### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

# Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que cellesci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier:
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

# Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous

**DELOITTE & ASSOCIES** 

Dominique NATALE



**FIDEO** 

Xavier BOUSQUET

nous entretenons avec conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Charbonnières-les-Bains et Lyon, le 27 avril 2018 Les commissaires aux comptes

AST Groupe – Document de référence 2017



## 4.4. Informations sur les participations et les prises de participations au cours de l'exercice, relation mère-fille

Au cours de l'exercice 2017, AST Groupe a acquis 70% du Groupe DPLE, constructeur indépendant et acteur important du segment maisons individuelles. Les 30% restants sont conservés par le management actuel, avec une clause d'earn-out courant sur les trois prochaines années.

Au cours de l'exercice 2017, aucune société n'a fait l'objet d'une liquidation.

La liste des participations est indiquée dans la note « Liste des filiales et participations » de l'annexe aux comptes sociaux.

La liste des transactions avec les autres parties liées est indiquée dans la note 5.2.3 de l'annexe aux comptes consolidés

Les flux financiers entre AST Groupe et ses filiales sont présentés dans le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés en paragraphe 5.3.



## Gouvernement de l'entreprise et contrôle interne

## 5.1. Gouvernement d'entreprise

Cette section intègre notamment les éléments constituants le Rapport sur le gouvernement d'entreprise établi sur le fondement de l'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017 par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 26 mars 2018.

## 5.1.1. Code de gouvernement d'entreprise

Nommés par les actionnaires, les administrateurs contrôlent la gestion économique et financière du Groupe et participent à la définition de la stratégie. Ils examinent et approuvent les grandes lignes d'actions retenues par la Direction générale, qui les met en œuvre.

Le Conseil d'Administration rappelle qu'il mène ses travaux de manière collégiale, dans le respect de la loi, des règlements et des recommandations de l'AMF. Les informations indiquées ci-après représentent les bases essentielles de gouvernance d'entreprise sur lesquelles le Conseil d'Administration d'AST Groupe s'appuie pour satisfaire aux problématiques et aux soucis de cohérence d'une entreprise dont l'actionnariat est largement familial.

La Société se réfère volontairement, au sens de l'article L. 225-37 du Code de commerce, aux principes de gouvernement d'entreprise énoncés dans le Code MiddleNext de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites (le « Code MiddleNext ») mis à jour en septembre 2016, qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com, rubrique Publications/Cahiers MiddleNext).

La Société applique les 19 recommandations dudit Code exceptée la recommandation 14 relative à la préparation de la succession des « dirigeants ». Dans le cadre de la mise en œuvre du principe « appliquer ou expliquer » recommandé par l'AMF, le tableau ci-dessous récapitule les règles énoncées par le Code MiddleNext et leur application au sein de la Société.

	Recommandations	Conformité	§
R1	Déonthologie des membres du Conseil	Oui	5.1.3
R2	Conflits d'intérêts	Oui	5.1.11
R3	Composition du Conseil - Présence de membres indépendants	Oui	5.1.3
R4	Informations des membres du Conseil	Oui	5.1.8
R5	Organisation des réunions du Conseil et des Comités	Oui	5.1.4
R6	Mise en place de Comité	Oui	5.1.4
R7	Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Oui	5.1.8
R8	Choix des Administrateurs	Oui	5.1.3
R9	Durée des mandats des membres du Conseil	Oui	5.1.3
R10	Rémunération de l'Administrateur	Oui	5.1.6
R11	Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	Oui	5.1.4
R12	Relation avec les actionnaires	Oui	5.1.3
R13	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Oui	5.1.9
R14	Préparation de la succession des dirigeants	Non	-
R15	Cumul contrat de travail et mandat social	Oui	5.1.6
R16	Indemnité de départ	Oui	5.1.6
R17	Régime de retraite supplémentaire	Oui	5.1.6
R18	Stock-options et attribution gratuite d'actions	Oui	5.1.6
R19	Revue des points de vigilence	Oui	5.1.1

Le Conseil déclare, en outre, avoir pris connaissance des points de vigilance présentés dans le Code MiddleNext.



## 5.1.2. Régles de Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a dans sa séance en date du 26 mars 2018 adopté les termes d'un règlement intérieur en conformité avec la recommandation R7 du code MiddleNext.

Tel que prévu par les textes en vigueur et les statuts, les convocations sont envoyées dans les délais aux personnes concernées (membres permanents, commissaires aux comptes). Les procès-verbaux sont réalisés et reportés sur les registres par le conseil juridique externe à la société. Par ailleurs un registre des présences est tenu à jour.

## 5.1.3. Composition du conseil d'Administration

#### Rôle et membres

Le conseil d'Administration d'AST Groupe est composé de 6 membres nommés pour une durée de 6 ans. Le conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Il contrôle la gestion de l'entreprise et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'au marché, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes, notamment sur les titres de la société. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par délibération les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

Le Conseil d'Administration débat régulièrement des grandes orientations stratégiques, économiques et financières de la société. De manière générale et à l'exclusion de la gestion courante, toutes décisions significatives pour la société ou le Groupe, de modifier sa structure financière ou son périmètre d'activité sont soumises à une autorisation préalable ou donne droit à une information du Conseil d'Administration.

Le conseil se saisit des modalités de mise en œuvre des orientations stratégiques retenues et se prononce notamment sur les projets de développement des activités du Groupe, que ce soit par croissance organique ou par croissance externe. De tels projets pourront prendre la forme d'investissements directs, de prise de participations, d'acquisitions ou de cessions d'activités d'importance majeure pour la société.

Le Conseil d'Administration, conformément à l'article 23 des statuts sociaux, convoque les assemblées générales et s'assure également en dehors de ces dernières, en conformité à la recommandation R. 12 du Code Middlenext, que les conditions de dialogue avec les actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les actionnaires significatifs qui en exprimeraient la demande.



Le Conseil d'Administration de la Société était, au 31 décembre 2017, composé comme suit :

	Mandat(s)	Date de la 1ère nomination	Date d'échéance
M. Alain TUR	PDG	17 mai 2000	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017
IVI. Alaili I OK	Administrateur	17 mai 2000	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017
M. Sulvaia TUD	DGD	8 juillet 2004	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017
M. Sylvain TUR	Administrateur	17 mai 2000	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017
M. Olivier LAMY	DGD	26 mai 2016	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021
IVI. Oliviei LAWIT	Administrateur	26 mai 2016	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021
M. Jérôme GACOIN	Administrateur	26 mai 2010	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021
Mme. Martine COLLONGE	Administrateur	21 mai 2012	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017
Mme. Virginie BOISSIMON-SMOLDERS	Administrateur	31 mai 2017	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

Deux représentants du comité d'entreprise participent aux séances du conseil d'administration.

Deux représentants de la délégation unique du personnel es qualité du comité d'entreprise participent aux séances du Conseil d'Administration.

#### Déontologie des membres du Conseil d'Administration

L'administrateur s'engage à respecter les obligations mises à sa charge par les diverses dispositions légales, réglementaires, statutaires ou internes à la Société, et plus particulièrement les droits et obligations énoncés aux termes de son règlement intérieur.

Conformément à la recommandation R1 du Code MiddleNext, chaque administrateur a l'obligation de faire part au Conseil d'Administration, dès son entrée en séance, de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, sur les sujets évoqués à l'ordre du jour et doit, dès lors, s'abstenir de participer aux délibérations correspondantes. En outre, l'administrateur confirme l'absence de situation de conflit d'intérêts entre lui et la Société chaque année, en réponse à une demande de celle-ci, à l'occasion de la préparation du Document de référence, et à tout moment sur demande du Président du Conseil d'Administration.

Chaque administrateur doit s'efforcer de participer à toutes les réunions du Conseil d'Administration et du Conseil d'Administration statuant en formation de comité d'audit dont il est membre, et s'assurer d'avoir obtenu toutes les informations nécessaires sur les sujets qui seront évoqués lors de ces réunions.

Enfin, chaque administrateur est tenu à une obligation de discrétion et de confidentialité.

#### Application du principe de représentation équilibrée des hommes et des femmes et diversité

En application de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance, le Conseil d'Administration doit compter une proportion de femmes de 20 % en 2014 et de 40 % en 2017. L'article L. 225-18-1 du Code de commerce précise notamment que dans les conseils d'administration de petite taille (8 membres au plus), l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux.



L'assemblée générale du 31 mai 2017 a autorisé la nomination de Madame BOISSIMON-SMOLDERS en qualité d'administrateur. En conséquence siègent désormais aux Conseil d'Administration de la société deux administrateurs de sexe féminin (Mesdames Martine COLLONGE et BOISSIMON-SMOLDERS) et quatre de sexe masculin (Messieurs Sylvain TUR, Alain TUR, Olivier LAMY et Jérôme GACOIN) permettant ainsi le respect des conditions de parité susmentionnées.

#### Indépendance

Un membre du Conseil d'Administration est indépendant lorsqu'il n'entretient, avec la Société, son Groupe ou sa Direction, aucune relation susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

À la date du présent rapport, sur les six membres qu'accueille le Conseil d'Administration, trois sont indépendants au regard des critères de la recommandation R8 du Code MiddleNext, rappelés dans le tableau ci-après :

	Alain TUR	Sylvain TUR	Olivier LAMY	Jérôme GACOIN	Martine COLLONGE	Virginie BOISSIMON- SMOLDERS
Ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société du groupe	oui	oui	oui	-	-	-
Ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.)	oui	oui	-	-	-	-
Ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif	oui	oui	-	-	-	-
Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou actionnaire de référence	-	-	-	-	-	-
Ne pas avoir été, au cours des six dernières années, Commissaires aux Comptes de l'entreprise	-	-	-	-	-	-
Qualification d'indépendance	non	non	non	oui	oui	oui

Avec trois administrateurs indépendants sur six, la composition du Conseil est conforme à la recommandation R3 du Code MiddleNext, qui recommande que le Conseil accueille au moins deux administrateurs indépendants. Dans ces conditions, les missions du Conseil d'Administration sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires

#### Choix des administrateurs

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société, en raison de leurs compétences et de la contribution qu'ils peuvent apporter à l'administration de la Société, dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique et d'intégrité qui est attendu d'eux.

Les compétences exécutives, financières et sectorielles dont disposent les administrateurs de la Société, ainsi que leurs expériences variées, sont autant d'atouts complémentaires pour la qualité des délibérations du Conseil d'Administration.

Conformément à la recommandation R8 du Code MiddleNext, lors de la proposition de nomination ou de la ratification de la cooptation d'un nouvel administrateur à l'assemblée générale des actionnaires de la Société, des informations suffisantes sur l'expérience et la compétence de l'administrateur sont communiquées aux actionnaires et la nomination de chaque administrateur fait l'objet d'une résolution distincte.

Chaque administrateur doit détenir au moins une action AST Groupe.

#### Durée des mandats

La durée statutaire du mandat d'administrateur de 6 ans est adaptée aux spécificités de la Société.



#### Non cumul des mandats sociaux

Les vérifications concernant le cumul des mandats ont été effectuées, et la position de tous les administrateurs est conforme à la loi.

#### Administrateurs salariés et/ou représentant les salariés

La Société ne répond pas aux critères posés à l'article L. 225-27-1, I du Code de commerce à la clôture de l'exercice et n'est de ce fait pas soumise à l'obligation de désignation d'administrateurs salariés et/ou représentant les salariés, telle que prévue par la loi du 14 juin 2013.

## 5.1.4. Conditions de préparations et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

#### Préparation des réunions du Conseil d'Administration

Il appartient au président du Conseil d'Administration de réunir le conseil soit à des intervalles périodiques soit aux moments qu'il juge opportun pour faire en sorte que les séances du conseil aient une fréquence telle qu'elles permettent un examen et une discussion approfondie des questions rentrant dans le cadre de ses attributions. En particulier, le président veille à réunir le Conseil d'Administration pour approuver les comptes semestriels ainsi que pour arrêter les comptes annuels et consolidés et convoquer l'assemblée générale chargée de les approuver.

Conformément à la recommandation R4 du Code MiddleNext, les administrateurs reçoivent les informations et documents relatifs aux sujets visés à l'ordre du jour des réunions du Conseil d'Administration plusieurs jours avant la date de la séance. Ils ont ainsi l'opportunité de préparer les dossiers qui seront traités lors de la réunion. Les sujets particulièrement sensibles et urgents peuvent être débattus sans distribution préalable de documents ou avec communication préalable rapprochée de la date de la séance.

#### Activité du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2017

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois en 2017 (les 26 mars, 31 mai, 25 septembre et 18 décembre). Le taux de présence des administrateurs était de 100% sur l'année.

#### Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration

Conformément à la recommandation R. 11 du code MiddleNext, le Conseil d'Administration procède chaque année à une évaluation de son propre fonctionnement et de la préparation de ses travaux. Le cas échéant, le président du conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux.

#### Mise en place de Comités

Dans le cadre des règles de gouvernance le Conseil d'Administration pourra décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires destinés à faciliter le bon fonctionnement de celui-ci et à concourir efficacement à la préparation des décisions.

Les comités pourraient être chargés d'étudier toutes questions transmises par le Conseil d'Administration ou son Président. Après étude, ils rapporteront leurs conclusions sous formes de comptes- rendus. Le rôle des comités est purement consultatif.

Le Conseil d'Administration peut se faire assister durant l'année par deux comités : un comité d'audit et un comité stratégique. Ces deux comités n'ont pas été constitués à ce jour, la mission de comité d'audit étant exercée par le Conseil d'Administration statuant en matière de modalités d'arrêté des comptes, de suivi de l'audit interne, de sélection des commissaires aux comptes.

Il n'y a pas de comité des rémunérations au sein d'AST Groupe.



### 5.1.5. Organisation et fonctionnement de la Direction Générale

La société relève du droit français et est soumise aux dispositions des articles L225-1 et L225-17 à L225-56 du code de commerce. AST Groupe est une société anonyme à Conseil d'Administration, que préside Monsieur Alain TUR, fondateur et Président Directeur Général.

Par décision en date du 17 mai 2000, le Conseil d'Administration a décidé, conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, à l'unanimité, d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général en la personne de Monsieur Alain TUR.

Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Par décisions en date du 8 juillet 2004 et 26 mai 2016, le Conseil d'Administration a décidé conformément à l'article L. 225-53 du Code de commerce, à l'unanimité, de nommer respectivement monsieur Sylvain TUR et monsieur Olivier LAMY en qualité de Directeurs Généraux Délégués. Ils sont investis des mêmes pouvoirs que le Directeur Général pour agir en toute circonstance, au nom et pour le compte de la Société.

Aucune limitation de pouvoir au mandat de direction générale n'a été votée.

La direction générale est dotée d'un comité exécutif hebdomadaire qui s'est réuni 31 séances durant l'année 2017.

Par ailleurs, des comités de pilotage par activité se réunissent tous les mois avec les directeurs de chaque activité (Maisons Individuelles, Promotion et Lotissements, Réseaux et Services et Ossatures et Charpentes) afin d'analyser les résultats du mois précédent par rapport au budget et de prendre les mesures correctives si nécessaire.

Un comité d'engagement a été créé en 2009. Il se réunit environ deux fois par mois afin de se prononcer sur les investissements fonciers futurs pour les programmes en Promotion et en Lotissements. L'ensemble des projets est présenté lors de ce comité (lieu du projet, étude de marché, budget d'engagement, plan de masse...). Après étude, un avis favorable ou défavorable est donné et l'opération peut dès lors être engagée

## 5.1.6. Principes de rémunération des mandataires sociaux

La présente section constitue le rapport établi en application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce joint au rapport mentionné aux articles L. 225-100 et L. 225-102 du Code de commerce.

Le présent rapport expose les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature des dirigeants mandataires sociaux d'AST Groupe. Il a été établi par le Conseil d'Administration du 28 mars 2017, mis à jour au cours de la réunion en date du 26 mars 2018 concernant le Président Directeur Général.

Cette politique définissant les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de nature sera soumise à l'Assemblée Générale du 6 juin 2018 pour le Président Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués dans ses 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> résolutions. Enfin conformément aux 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> résolutions, il est proposé à l'Assemblée Générale du 6 juin 2018 d'approuver la rémunération 2017 allouées aux Président Directeur Général et Directeurs Généraux Délégués sur la base de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale en date du 31 mai 2017 (cf. Section 8.2 du présent Document de référence).

Critères et méthodes retenues par le conseil d'Administration pour déterminer répartir et attribuer les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature au Président Directeur Général (Alain TUR) et aux Directeur Généraux Délégués (Sylvain TUR et Olivier LAMY).



Le montant des rémunérations et indemnités perçues par les dirigeants mandataires sociaux de la Société est présenté au paragraphe 5.2.1 des comptes consolidés, de manière exhaustive, lisible et transparente.

Par ailleurs, la rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants de la Société n'inclut que des jetons de présence.

#### Jetons de présence

Au titre de l'exercice 2017, le montant des jetons de présence distribué s'élève à 7.000 € sur une enveloppe globale annuelle de 10.000 €.

#### Rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la Société

Le Président Directeur Général ne cumule pas son mandat social avec un contrat de travail. En revanche, les Directeurs Généraux Délégués bénéficient d'un contrat de travail.

Le Président Directeur Général perçoit uniquement une rémunération fixe.

Par ailleurs, Le Président Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne disposent ni d'un régime de retraite supplémentaire, ni d'indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonction, ni d'indemnités relatives à une clause de non concurrence.

#### Contrats de service liant les membres des organes d'administration à la société ou à l'une de ses filiales.

Il existe des relations commerciales entre AST Groupe et la société Aelium, dont le Président est Jérôme GACOIN. Compte tenu du niveau des honoraires versés à Aelium et du fait que le contrat a été conclu aux conditions de marché, AST Groupe considère que ce contrat ne remet pas en cause le caractère indépendant de cet administrateur.

## 5.1.7. Autres éléments visés à l'article L. 225-37 du Code de commerce

#### Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

Les modalités sont détaillées au niveau de l'article 23 « convocation aux assemblées » des statuts. Il n'existe pas de modalités particulières.

#### Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, il est précisé que les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont exposés et expliqués conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce au paragraphe 6.2.7 du présent Document de référence.



## 5.1.8. Mandats et fonctions des mandataires sociaux de la Société

### Direction Générale

Nom et Prénom	Mandats	Date d'échéance	Autres mandats et fonctions exercées
	PDG	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2017	Président d'Evolim SAS, Représentant de la société AST GROUPE, elle-même : - Présidente de DPLE - Présidente d'AST Services SAS, - Présidente de Perform habitat SAS, - Gérante de la SNC La Barrade,
Monsieur Alain TUR	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2017	- Gérante de la SNC Novim Résidences, Réprésentant de la société Evolim SAS, elle-même : - Gérante de la SCI Les Jardins de Parenty, Administrateur de POBI Industrie, Administrateur de POBI Charpentes, Président Directeur Général d'AST Groupe, Administrateur d' AST Groupe.
Monsieur Sylvain TUR	DGD	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2017	Directeur Général Délégué d' AST Groupe, Administrateur d'AST Groupe, Président Directeur Général de POBI Industrie, Administrateur de POBI Industrie Président Directeur Général de POBI Charpentes,
Wonsieur Sylvain TOR	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2017	Administrateur de POBI Charpentes, Administrateur de POBI Charpentes, Gérant de POBI Structures, Président de Team Invest, Gérant de la SCITTC.
Manajaur Oliviar I ANN/	DGD	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2021	Directeur Général Délégué d' AST Groupe, Administrateur d'AST Groupe, Administrateur de POBI Industrie
Monsieur Olivier LAMY	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2021	Administrateur de POBI Charpentes,

Ce tableau est conforme aux mandats occupés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé. Il n'existe pas d'autres mandats à l'intérieur du Groupe.

Messieurs Alain et Sylvain TUR sont frères et fondateurs d'AST GROUPE.

#### Profil des dirigeants :

#### Alain TUR, Président Directeur Général :

De formation commerciale, Alain TUR est actif dans le métier de la construction en région Rhône-Alpes depuis 22 ans. Il a d'abord débuté son activité dans le domaine de la maison individuelle chez des constructeurs locaux en tant que commercial, puis chez Maison Bouygues où il est recruté en tant que responsable des points de vente. En 1988, il intègre la direction du groupe Bati Ingénierie, constructeur régional qui réalisait à l'époque environ 250 maisons par an. Fort de cette double compétence, Alain TUR crée au début des années 90 une société indépendante, dont l'activité est la maîtrise d'œuvre spécialisée en maisons individuelles. En octobre 1993, il crée AST ingénierie qui deviendra AST Promotion, puis AST Groupe. Alain TUR en est le Président Directeur Général.

#### Sylvain TUR, Directeur Général Délégué :

En 1992, Sylvain TUR obtient un diplôme technique en Bureau d'Étude et Bâtiment. Il rejoint Alain TUR dès la création d'AST Promotion en 1993 pour participer à son développement. Il est aujourd'hui Directeur Général Délégué du Groupe.



#### Olivier LAMY, Directeur Général Délégué :

Diplômé de Burgundy School of Business en 1998, Olivier LAMY a occupé diverses fonctions d'audit et contrôle financier notamment chez PwC, Worldcom puis Arthur Andersen avant de rejoindre Deloitte en 2002 où il occupait précédemment la fonction de senior manager. Au sein du cabinet Deloitte, il était en charge de l'audit de nombreux Groupes cotés et de l'accompagnement de sociétés lors de leur introduction en bourse.

Il rejoint AST Groupe en 2013 au poste de Directeur Administratif & Financier. Il est aujourd'hui Directeur Général Délégué du Groupe.

#### Membres du Conseil d'Administration

	Mandats	Date d'échéance	Autres mandats et fonctions exercées
Monsieur Jérôme GAGOIN	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2017	Président de la société Aélium
Madame Martine COLLONGE	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2017	Présidente de Collonge Conseil, Membre du conseil de surveillance de Sabeton
Madame Virginie BOISSIMON	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2022	Directrice adjointe accélérateur EM Lyon Buisness School Membre du conseil d'administration de Lyon French Tech Co-Présidente de la Fondation LDigital

Ce tableau est conforme aux mandats occupés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé. Il n'existe pas d'autres mandats.

#### Le règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le règlement intérieur du Conseil adopté en date du 26 mars 2018 annule et remplace la Charte de l'Administrateur visant également à préciser les droits et devoirs de ses Administrateurs.

Le règlement intérieur rappelle (i) les missions et compétences du Conseil d'Administration, (ii) les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration, (iii) la possibilité pour le Conseil de conférer des délégations de pouvoirs et d'instituer des comités spécialisés, ainsi que (iv) les droits et obligations des membres du Conseil notamment en matière de connaissances des textes réglementaires, de défense de l'intérêt social, d'efficacité de ses travaux, de liberté de jugement, d'obligations de diligence, de confidentialité et de détention d'un minimum d'actions

#### 5.1.9. Rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce et de la recommandation R13 du code MiddleNext, l'information est établie en se référant au code de gouvernement d'entreprise et aux recommandations complémentaires en matière de communication sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées. Les tableaux n°1, n°2, n°3 et n°10 de l'Annexe 2 de la Position-Recommandation AMF n°2014-14 relative à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux du 13 avril 2015 sont présentés au paragraphe 5.2.1 des comptes consolidés. Les tableaux n°4, n°5, n°6, n°7, n°8 et n°9 de la Recommandation de l'AMF ne sont pas applicables à AST Groupe.

Les dirigeants ne sont pas rémunérés au titre des mandats exercés dans les filiales du Groupe.



## 5.1.10. Opérations réalisées sur les titres de la société par les mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et à l'article 223-23 de l'Autorité des Marchés Financiers, les opérations effectuées sur les instruments financiers d'AST Groupe par chacun des membres du Conseil d'Administration et des « personnes liées » doivent être déclarées dans la mesure où le montant cumulé des opérations effectuées par chacun de ces dirigeants dépasse 20 000 euros par année civile.

Les mouvements sur les titres détenus par les membres du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2017 sont les suivants :

	Nombre de titres détenus au 31/12/2016	Mouvements sur la période	Nombre de titres détenus au 31/12/2017
M. Alain TUR	2 485 592	- 120 000	2 365 592
M. Sylvain TUR	896 931	-	896 931
M. Olivier LAMY	60 100	50 000	110 100
Mme Martine COLLONGE	5 000	-	5 000
M. Jérôme GACOIN	1 000	-	1 000
Mme Virginie BOISSIMON-SMOLDERS	-	-	-

En date du 15 février 2018, Madame BOISSIMON-SMOLDERS a procédé à l'achat de 100 actions afin de se conformer aux dispositions de l'article 14 des statuts de la Société.

#### 5.1.11. Conflits d'intérêts

À la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent Document de référence, de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'Administration, du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

## 5.1.12. Opération avec des apparentés

Les opérations avec les parties liées sont indiquées dans la note 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

## 5.1.13. Délégations de compétence en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 du Code de commerce, les délégations de compétence et de pouvoirs en cours de validité accordées au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale en matière d'augmentation de capital par applications des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce figurent en section 6.1.2.7 du présent Document de référence.



#### 5.2. Contrôle interne

### 5.2.1. Contrôle interne et gestion des risques

Le processus de contrôle interne mis en œuvre dans le Groupe par la Direction générale se matérialise par des contrôles continus, élaborés selon des procédures internes, par chacune des directions fonctionnelles ou opérationnelles du Groupe. Ces contrôles donnent lieu à un reporting permanent vers la Direction générale et les directions associées. Les risques ainsi identifiés sont portés à la connaissance de la Direction générale qui coordonne les travaux nécessaires en interne afin d'y remédier.

À la demande du Président du Conseil d'Administration, la Direction générale, en relation avec les principales directions opérationnelles et fonctionnelles de la Société, a rassemblé les éléments constitutifs du présent Rapport, relatifs aux procédures en place en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Le processus de contrôle interne mis en œuvre dans le Groupe tient compte des avis et des recommandations de l'AMF. Le présent Rapport a été rédigé en s'appuyant sur le guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites du cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, publiés par l'AMF.

Comme tout système de contrôle, le dispositif de contrôle interne de la Société ne peut cependant fournir qu'une assurance raisonnable et non une garantie absolue quant à la gestion et maîtrise des risques

### 5.2.2. Définition et objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne est un dispositif défini et mis en œuvre sous la responsabilité du Conseil d'Administration qui vise à assurer :

- La conformité aux lois et règlements en vigueur ;
- La fiabilité des informations financières et comptables ;
- La sécurisation de la prise de décision au sein du Groupe ;
- L'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale;
- Le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs;
- La maîtrise de l'ensemble des risques résultant de l'activité de la Société et des risques d'erreurs et de fraudes;
- · La cohérence entre des actions et les valeurs du Groupe ; et
- D'une façon générale, la contribution à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Les procédures de contrôle interne sont applicables à l'ensemble des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, à savoir la société-mère et les entités contrôlées au regard des normes IFRS.

## 5.2.3. Dispositif de contrôle interne

L'ambition du Groupe est d'être doté d'un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques performant à chaque niveau de responsabilité, tout en restant adapté aux caractéristiques structurelles du Groupe. Ce dispositif repose sur un cadre organisationnel définissant clairement les rôles et responsabilités de chaque intervenant, un processus efficace de gestion des risques et une maîtrise de la diffusion de l'information en interne. Il n'est pas limité aux procédures mises en place afin de fiabiliser les informations comptables et financières.



#### Un cadre organisationnel définissant clairement les rôles et responsabilités de chaque intervenant

L'organisation du contrôle interne et de la gestion des risques mise en place par la Direction générale a permis à la Société de renforcer le déploiement de procédures transversales avec pour principal objectif une plus grande harmonisation des activités au sein du Groupe.

Le contrôle interne et la gestion des risques relèvent de l'implication de tous les acteurs du Groupe. Chaque collaborateur du Groupe concerné a la connaissance et l'information nécessaires pour établir, faire fonctionner et surveiller le dispositif de contrôle interne, au regard des objectifs qui lui ont été assignés.

Le dispositif de contrôle interne couvre de nombreux processus de reporting comptables, financiers et opérationnels. La pertinence des contrôles et leurs adaptations éventuelles sont examinées, en tant que de besoin, au vu notamment des retours d'expérience, des évolutions d'organisation et de nouvelles décisions émanant de la Direction générale et des directions fonctionnelles ou opérationnelles

#### Un processus efficace de gestion des risques

Pour assurer la pérennité de son développement et favoriser l'atteinte de ses objectifs, le Groupe cherche à anticiper et à gérer les risques auxquels il est exposé dans le cadre de ses activités.

Les principaux facteurs de risque sont identifiés et analysés au paragraphe 1.9 du présent Document de référence. La définition des risques significatifs est réactualisée par la Direction générale de la Société, leur gestion étant ensuite mise en œuvre par les directions fonctionnelles ou opérationnelles du Groupe.

L'identification et l'évaluation des risques s'inscrivent dans le cadre d'un processus continu et couvrent des risques qui peuvent avoir une incidence importante sur la situation financière et opérationnelle du Groupe

#### 5.2.4. Mise en œuvre du contrôle interne

La mise en œuvre du contrôle interne dans le Groupe s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue reposant notamment sur l'enrichissement des procédures d'information et d'harmonisation des pratiques intra-Groupe, leur adaptation en fonction de l'évolution des risques et des retours d'expérience sur l'efficacité de leur fonctionnement, de manière à faire évoluer les pratiques vers une maîtrise plus efficace des risques inhérents aux activités du Groupe.

#### Conformité aux lois et règlements

La Société est soumise à la règlementation en vigueur commune à l'ensemble des sociétés, ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires spécifiques aux sociétés cotées (notamment le Règlement général de l'AMF).

Chaque direction fonctionnelle ou opérationnelle du Groupe est responsable, dans son domaine de compétence, du respect des lois et des règlements.

#### Fiabilité des informations comptables et financières

L'information comptable et financière du Groupe est élaborée et traitée en conformité avec les procédures de clôture des comptes et de consolidation, le suivi de la trésorerie, la communication financière et la vérification de l'application des lois et règlements en vigueur.

#### Elaboration et traitement de l'information comptable et financière

Pour assurer la qualité et la fiabilité des informations financières et comptables qu'il produit, le Groupe s'appuie principalement sur un ensemble de principes et de normes comptables et sur un système de reporting et de



consolidation, utilisé par les entités faisant partie du périmètre d'application, qui permet d'assurer la cohérence, la qualité et la fiabilité des données grâce à des contrôles bloquants, avant remontée au niveau de la société-mère.

Les principales procédures mises en place en matière d'établissement des comptes sociaux et consolidés reposent notamment sur un renforcement du reporting mensuel du compte de résultat par segment opérationnel. Cette organisation permet, outre la remontée d'informations pour la gestion du Groupe, la mise en place de procédures de clôture plus performantes fiabilisant ainsi l'information financière produite.

Pour l'établissement des comptes consolidés, des procédures de validation s'appliquent à chaque étape du processus de remontée et de traitement des informations. Elles ont pour objet, sur une base semestrielle, de vérifier notamment :

- Le correct ajustement et l'élimination des transactions internes ;
- La vérification des opérations de consolidation proprement dites ;
- · La bonne application des normes ; et

La qualité et l'homogénéité des données comptables et financières consolidées et, en particulier, la cohérence entre les données comptables et les données de gestion.

#### Acteurs des contrôles

- Afin d'améliorer le contrôle interne, deux organes différents ont été créés avec deux responsables distincts :
  - La direction comptable : avec la préparation des comptes sociaux, des comptes analytiques et l'établissement des déclarations fiscales ;
  - La direction contrôle de gestion / consolidation : avec l'établissement des comptes consolidés, des tableaux de bord financiers mensuels, et la mise en place de contrôle interne et de gestion.

Les différentes fonctions comptables et financières sont supervisées par le Directeur Administratif et Financier du Groupe.

- Dans le cadre de l'établissement des comptes, le Groupe peut être amené à consulter des experts dans différents domaines, notamment en matière d'application des normes IFRS sur la consolidation financière. La Direction financière du Groupe assure de son côté une « veille » des nouvelles normes IFRS afin d'alerter et d'anticiper au mieux leurs incidences sur les comptes du Groupe;
- Les éléments comptables et financiers préparés par les filiales consolidées font l'objet, par les Commissaires aux comptes, d'un examen limité lors des clôtures semestrielles et d'un audit complet lors des clôtures annuelles. Ces travaux comprennent également la validation du passage des comptes entre les principes comptables locaux et les normes IFRS.

#### Communication financière

En tant que société cotée, la Société publie, en adéquation avec les lois et règlements en vigueur :

- Une information périodique à échéances régulières : les chiffres d'affaires trimestriels, un Rapport financier semestriel et un Document de référence ;
- Des communiqués de presse lors d'évènements jugés significatifs et/ou susceptibles d'avoir une influence sensible sur le cours de Bourse, reflétant l'évolution de l'activité de la Société et la mise en œuvre de sa stratégie.

La Société organise également chaque année une présentation des résultats du Groupe sous l'égide de la Société Française des Analystes Financiers (SFAF), ainsi que son Assemblée Générale ordinaire annuelle.

L'élaboration, la validation et la publication des informations financières suivent un processus structuré :

 La Direction Financière est le seul département habilité à élaborer et à publier des informations financières à destination de publics externes;



- Le Département Comptabilité/Consolidation est la source unique des informations financières. D'autres données et informations, notamment opérationnelles, sont transmises à la Direction Financière par différents services identifiés au sein du Groupe ;
- Toute information financière destinée à être publiée est documentée en interne et fait l'objet d'un contrôle et d'une validation avant sa publication.

Le Document de référence du Groupe est déposé auprès de l'AMF conformément à son Règlement général. Préalablement, le Document de référence a fait l'objet d'un contrôle par les Commissaires aux Comptes

#### Autres pratiques intra-groupe mises en place dans le cadre du contrôle interne

#### Contrôle de gestion

Le Département Contrôle de gestion Groupe a un rôle important dans le processus de suivi et de contrôle de la performance des filiales. Il coordonne la préparation des budgets annuels et contrôle les réalisations et les estimations de manière approfondie. Ce travail s'appuie sur des règles d'établissement du reporting et du budget précises telles que notamment le reporting mensuel budget/re-prévision renforcé afin de réaliser des analyses plus qualitatives et plus profondes.

#### Systèmes d'informations

L'ERP développé en interne et nommé HERCULE permet de suivre la facturation des clients et de vérifier les marges brutes générées par les activités historiques du Groupe.

La combinaison de cet ERP et du logiciel comptable CEGID permet d'effectuer des situations intermédiaires pour toutes les activités (Maisons Individuelles, Promotion et Lotissements, Réseaux & Services, Ossatures et Charpentes) avec une fréquence mensuelle.

Des budgets Promotion et Lotissements sont suivis et réactualisés tous les mois en fonction de la génération des états comptables et des informations transmises par les services opérationnels.

Le contrôle des marges de chaque contrat maisons individuelles est effectué tous les mois en fonction de certains critères d'écarts types.

#### Ressources humaines

La qualité et la compétence des salariés du Groupe sont des éléments importants du dispositif de contrôle interne. La politique de ressources humaines du Groupe s'est axée sur l'amélioration du processus de recrutement, la mise en place d'un système de suivi de carrières complémentaire au système d'évaluation annuel de la performance pour chaque salarié du Groupe et des investissements en formation.

En recherche continue d'optimisation de son organisation, la Société favorise la transversalité au sein de ses équipes.

Par ailleurs, un suivi est effectué au sein du Groupe afin de permettre l'accomplissement des obligations légales liées à la responsabilité sociale de la Société décrite au paragraphe 7 du présent Document de référence et une meilleure communication de l'information sociale.



## 5.3. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

#### A.S.T. GROUPE

Société anonyme

78 allée Elisée Reclus 69150 DECINES CHARPIEU

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société A.S.T. GROUPE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.



#### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

#### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

## Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Bail commercial conclu entre les sociétés A.S.T. Groupe et SCI TTC

Administrateurs concernés : Messieurs Alain TUR et Sylvain TUR

Nature: Location d'un local à usage commercial au 86 rue des Chantiers du Beaujolais à Limas.

Incidence sur les comptes de l'exercice : Prise en charge d'un loyer hors taxe de 13 910.49 € HT.

#### 2. Convention de gestion entre les sociétés A.S.T. Groupe et SNC NOVIM RESIDENCES

Administrateurs concernés : Messieurs Alain TUR, Sylvain TUR et Olivier LAMY

<u>Nature</u>: Convention conclue le 27 avril 2016, pour une durée de 2 ans renouvelable d'année en année par tacite reconduction pour de nouvelles périodes de 12 mois, portant sur la gestion, l'administration et la direction de la SNC NOVIM RESIDENCES et plus particulièrement sur les aspects financiers, administratifs et techniques de l'opération immobilière dénommée « Les Jardins d'Emy » sise à Charly (Rhône).

<u>Incidence sur les comptes de l'exercice</u> : Le montant des honoraires facturés s'est élevé à 43 934.85 € HT.

Charbonnières-les Bains et Lyon, le 27 avril 2018 Les Commissaires aux Comptes

FIDEO DELOITTE & ASSOCIES

Xavier BOUSQUET Dominique NATALE



## 6. Informations sur la Société et le capital

## 6.1. Informations juridiques

### 6.1.1. Siège social, forme juridique et législation applicable

#### Dénomination sociale (article 3 des Statuts)

**AST Groupe** 

#### Siège social (article 4 des Statuts)

78 rue Elisée Reclus - Décines Charpieu (69150)

#### Forme juridique et législation applicable (Article 1 des Statuts)

AST Groupe est une Société Anonyme. Elle est régie par les dispositions du Code de Commerce dans sa partie législative et règlementaire, par toutes les autres dispositions légales et règlementaires en vigueur et par les présents statuts.

#### 6.1.2. Actes constitutifs et extraits des statuts

#### Date de constitution et durée de la société (Article 5 des Statuts)

La durée de la société reste fixée à 99 ans à compter du 6 octobre 1993, date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation. La décision de prorogation de la durée de la société est prise par décision collective des actionnaires.

#### Objet social (Article 2 des Statuts)

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- La promotion immobilière de bâtiments à usage principal d'habitation et d'une manière générale, la promotion immobilière pour toute infrastructure, et notamment locaux commerciaux, lotissements ou autres;
- L'activité de marchand de biens :
- L'activité de conseil en matière immobilière, toutes prestations de services s'y rapportant, le conseil en gestion de patrimoine, toutes prestations de services commerciaux, administratif, financier, informatique, conseil en gestion, organisation des entreprises ;
- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- La participation de la société à toutes entreprises, groupements d'intérêt économique ou sociétés françaises ou étrangères créés ou à créer, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes notamment aux entreprises, groupements ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à l'objet social, et ce, par tous moyens, notamment, par voie d'apport, de souscription ou d'achat d'actions, de parts sociales ou de parts bénéficiaires, de fusion, de société en participation, de groupement, d'alliance ou de commandite;
- Et plus généralement, toutes les opérations commerciales, financières, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe et susceptible d'en faciliter le développement ou la réalisation.



#### Code NAF

4110A – Promotion immobilière de logements.

#### Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 392 549 820.

#### Exercice social (Article 38 des Statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

#### Forme des actions (Article 10 des Statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

#### Assemblées générales

#### Convocation, nature et lieu des assemblées (Articles 21 et 23 des Statuts)

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

#### Bureau de l'Assemblée (Article 28 des Statuts)

L'Assemblée Générale d'actionnaires est présidée par le président du Conseil d'Administration, par l'administrateur remplaçant provisoirement le président, ou à défaut, par un administrateur délégué à cet effet par le conseil, si l'assemblée a été convoquée par ce dernier. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

#### Admission aux assemblées (Articles 26 et 27 des Statuts)

Tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux assemblées, en y assistant personnellement, en retournant un bulletin de vote par correspondance, ou en désignant un mandataire selon les dispositions légales du règlement applicable, sous la condition :

En outre et conformément aux dispositions de l'article R.225-85 I du Code de commerce, il est justifié du droit de participer aux assemblées générales des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou aux opérations d'un dépositaire central par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du 7ème alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à 0 heure, heure de Paris,

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier.

#### Pouvoirs des assemblées – Quorum – Majorité (Article 22 des Statuts)

#### Assemblée extraordinaire

L'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois augmenter les engagements des actionnaires.

Elle peut changer la nationalité de la société, à condition que le pays d'accueil ait conclu avec la France une convention spéciale permettant d'acquérir sa nationalité et de transférer le siège social sur son territoire, et conservant la personnalité juridique de la société.

Elle peut transformer la société en société commerciale de toute autre forme dans les conditions fixées par les articles L.225-243 à L.225-245 du Code de commerce.

En cas d'augmentation de capital comportant des apports en nature ou des avantages particuliers, l'Assemblée Générale extraordinaire qui statue sur ces apports ou avantages, et qui est, dans ce cas, qualifiée « d'assemblée à caractère constitutif », délibère dans les conditions fixées par l'article L.225-l0 du Code de commerce.



Les actions de l'apporteur ou du bénéficiaire ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité. L'apporteur ou le bénéficiaire n'a voix délibérative ni pour lui-même, ni comme mandataire.

#### Assemblée spéciale

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée.

La décision d'une Assemblée Générale de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions n'est définitive, qu'après approbation par l'assemblée spéciale des actionnaires de cette catégorie.

#### Assemblée ordinaire

L'Assemblée Générale ordinaire annuelle des actionnaires, ou convoquée extraordinairement, prend toutes les décisions autres que celles visées ci-dessus et, notamment, les décisions énumérées ci-après.

Elle est réunie au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête du Conseil d'Administration.

L'assemblée délibère et statue sur toutes les questions relatives aux comptes annuels de l'exercice écoulé.

Elle exerce, en outre, les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et, notamment, ceux de:

- Nommer et révoquer les administrateurs et les commissaires aux comptes,
- Compléter l'effectif du Conseil d'Administration et ratifier les cooptations des membres de ce conseil,
- Donner quitus de leur mandat aux administrateurs,
- Statuer sur le rapport des commissaires aux comptes relatif aux conventions intervenues entre la société et ses dirigeants et autorisées par le conseil,
- Fixer le montant des jetons de présence alloués aux administrateurs,
- Autoriser les émissions d'obligations non convertibles ni échangeables contre des actions, ainsi que la constitution de sûretés particulières à leur conférer,
- Et, d'une manière générale, conférer au Conseil d'Administration les autorisations pour tous actes excédant les pouvoirs attribués au dit conseil.

#### Affectation des bénéfices et modalités de paiement des dividendes (Article 40 des Statuts)

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.
- et toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable qui est à la disposition de l'Assemblée Générale pour être réparti entre tous les actionnaires à titre de dividendes au prorata de leurs droits dans le capital, ou affecté à tous comptes de réserves ou reporté à nouveau.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'Assemblée Générale, ou à défaut, par le Conseil d'Administration.

Les dividendes non réclamés dans les 5 ans de leur mise en paiement sont prescrits.



## 6.2. Capital

## 6.2.1. Capital social au 31/12/2017

Le capital social d'AST Groupe est fixé à la somme de 4 593 599.28 € divisé en 12 759 998 actions de 0,36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

## 6.2.2. Titres non représentatifs du capital

A ce jour, la Société n'a émis aucun titre non représentatif du capital social.

## 6.2.3. Autres titres donnant accès au capital

A ce jour, il n'y a pas d'autres titres donnant accès au capital que ceux évoqués auparavant.



## 6.2.4. Tableau d'évolution du capital depuis la création de la société (Article 6 des Statuts)

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombres d'actions créées	valeur nominale	Nombre d'actions cumulées	Capital après opération
23/09/1993	Création	50 000,00 F		500	100,00 F	500	50 000,00 F
05/12/1993	Augmentaion de capital par apport en numéraire et incorporation de réserves	250 000,00 F		2500	100,00 F	3 000	300 000,00 F
23/12/1999	Augmentation de capital par incorporation de réserves et élévation de la valeur nominale	487 148,40 F			262,38 F	3 000	787 148,40 F
23/12/1999	Conversion du capital en euros				40,00€	3 000	120 000,00 €
17/05/2000	Division du nominal par 125				0,32€	375 000	120 000,00 €
17/05/2000	Augmentation de capital par incorporation de réserves	204 000,00 €		637 500	0,32€	1 012 500	324 000,00 €
29/06/2000	Inscription au marché libre				0,32€	1 012 500	324 000,00 €
23/12/2002	Augmentation de capital par élévation de la valeur nominale et incorporation de réserves	81 000,00 €			0,40 €	1 012 500	405 000,00 €
29/09/2004	Augmentation de capital en rénumération d'apports	481 600,00 €	6 742 400,00 €	1 204 000	0,40€	2 216 500	886 600,00 €
29/09/2004	Réduction du capital	-321 977,20 €	2 234 719,20 €	-804 943	0,40€	1 411 557	564 622,80 €
29/09/2004	Augmentation de capital par incorporation de réserves via l'accroissement du nominal	1 976 179,80 €			1,80€	1 411 557	2 540 802,60 €
29/09/2004	Division du nominal par 5			5 646 228	0,36€	7 057 785	2 540 802,60 €
25/08/2005	Augmentation de capital par incorporation de la prime de fusion	508 160,52 €		1 411 557	0,36€	8 469 342	3 048 963,12 €
09/06/2008	Augmentation du capital par incorporation de réserves	609 792,84 €		1 693 869	0,36€	10 163 211	3 658 755,96 €
13/12/2010	Augmentation du capital par incorporation de réserves	115 243,20 €		320 120	0,36€	10 483 331	3 773 999,16 €
21/05/2012	Augmentation du capital par incorporation de réserves	754 800,12 €		2 096 667	0,36€	12 579 998	4 528 799,28 €
27/03/2014	Augmentation du capital par incorporation de réserves	43 200,00 €		120 000	0,36€	12 699 998	4 571 999,28 €
02/06/2015	Augmentation du capital par incorporation de réserves	21 600,00 €		60 000	0,36€	12 759 998	4 593 599,28 €

## 6.2.5. Composition générale du capital

Le capital est composé d'environ 32 % de titres au porteurs, le reste du capital étant constitué en majorité par des titres nominatifs avec principalement la famille TUR et la société TEAM INVEST.



## 6.2.6. Éléments susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société

#### Droits de vote double (Article 30 des Statuts)

Au 31 décembre 2017, les 12 759 998 actions constituant le capital de la Société sont toutes de même rang et confèrent les mêmes droits, tant dans la répartition des bénéfices que du boni éventuel de liquidation.

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, au nom du même actionnaire, depuis deux ans, au moins.

#### Seuils statutaires (Article 11 des Statuts)

Toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3% du capital social, et/ou des droits de vote, est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 3% du capital et/ou des droits de vote, jusqu'à 5%, dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de ce seuil, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital, ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote égale à 3%, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soit privée du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

#### Identification des détenteurs de titres au porteur (Article 10 des Statuts)

La Société est autorisée à faire usage, à tout moment, des dispositions légales prévues en matière d'identification des titres conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L.228-2 du Code du Commerce.

Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du CA ou du directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Néant.

Pouvoirs du Conseil d'Administration dans le cadre d'émission ou de rachat d'actions

#### Autorisations d'achat d'actions

Cf. Section 6.5.1 du présent Document de référence



## 6.2.7. Tableau des délégations

#### Délégations en cours

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
1. Rachat d'actions		
Opérations de rachat d'actions	Nombre maximum d'actions propres pouvant être rachetées :	Au 31/12/2017 la Société
AG du 31 mai 2017 - 10e résolution (12 mois - expiration le 30 mai 2018)	3% du capital social	détient 47 622 actions auto-
	Montant global maximum du programme de rachat d'actions 1.500.000 euros	détenues
3. Emission avec suppression/renonciation du droit préférentiel	de souscription	
Augmentation de capital à catégorie de personne (A) : "sociétés d'investissement ou fonds gestionnaire d'épargne collective, qui	Montant maximum d'augmentation de capital :	-
peuvent investir dans les valeurs moyennes et petites exerçant leur activité dans les secteurs immobiliers de l'UE ou	5.000.000 euros en nominal.	
des groupes ayant une activité opérationnelle dans ces secteurs, de droit français ou étranger étant précisé que le nombre de bénéficiaires, que le CA identifiera au sein de la catégorie ci- dessus, ne pourra être supérieur à trente (30) par émission "	(A) + (B) ne pouvant dépasser 10.000.000 euros au total, hors prime d'émission	
AG du 31 mai 2017 - 12e résolution (18 mois - expiration le 30 novembre 2018)		
Augmentation de capital par émission de BSA et/ou BSAAR au	Montant maximum d'augmentation de capital :	-
profit dela catégorie de personnes suivantes (B) : "cadres salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés dont 95% des droits de vote sont détenus	5.000.000 euros en nominal.	
directement ou indirectement par la Société, ou de certaines catégories d'entre eux"	(A) + (B) ne pouvant dépasser 10.000.000 euros au total, hors prime d'émission	
AG du 31 mai 2017 - 13e résolution (18 mois - expiration le 30 novembre 2018)		
Attribution d'actions gratuites	Montant maximum d'augmentation de capital :	Attribution de 150.000 actions
AG du 17 décembre 2015 - 1ère résolution (38 mois - expiration le 16 février 2019)	- 10% du capital social	par le CA du 31 mai 2017
	au profit des personnes suivantes:	
	- des membres du personnel de la Société ou des Société qui lui sont liées directement	
	ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines	
	catégories d'entre eux; - et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-	
	197-1 du Code de commerce	



### Délégations proposées à la prochaine Assemblée Générale

Titres concernés Date d'Assemblée Générale	Restrictions	Utilisation des
(durée de l'autorisation et expiration)		autorisations
1. Rachat d'actions		
Opérations de rachat d'actions	Nombre maximum d'actions propres pouvant être rachetées :	-
AG du 6 juin 2018 - 17e résolution (18 mois - expiration le 5 décembre 2019)	- 10% du nombre total des actions composant le capital social tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à l'AG du 6 juin 2018; - 5% de ce même nombre total des actions composant le capital social, s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport.	
2. Annulation d'actions - réduction de capital	Prix maximum d'achat: 22,00 euros	
· ·	Nambra maximum diagtiana mangaa naugant âtra annuléas.	
Opérations d'annulation de titres - réduction de capital	Nombre maximum d'actions propres pouvant être annulées:	-
AG du 6 juin 2018 - 18e résolution (24 mois - expiration le 5 juin 2020)	10% du capital tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à l'AG du 6 juin 2018.	
3. Emission avec suppression/renonciation du droit préférentiel	de souscription	
Augmentation de capital par voie de placement privé (L. 411-2	Montant maximum d'augmentation de capital	
du CMF)	•	
AG du 6 juin 2018 - 19e résolution (26 mois - expiration le 5 août 2020)	<ul> <li>- 20% du capital social par période de 12 mois glissant;</li> <li>- de 5.000.000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions de la présente Assemblée du 6 juin 2018;</li> <li>- de 20.000.000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions de la présente Assemblée du 6 juin 2018 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital.</li> </ul>	
Augmentation de capital à catégorie de personne : "Sociétés	Montant maximum d'augmentation de capital	-
investissant, directement et/ou indirectement, à titre habituel dans des valeurs de croissance dites « small caps » (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas un milliard d'euros (1 000 000 000 €)), dans le secteur de la construction, de la promotion immobilière et d'aménagement de terrains, des travaux publics et, plus largement, dans le secteur de l'immobilier, et participant à l'émission pour un montant unitaire d'investissement supérieur à cent mille euros (100 000 €) (prime d'émission incluse)"	- de 5.000.000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dix-neuvième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions de la présente Assemblée du 6 juin 2018 ; - de 20.000.000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dix-neuvième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions de la présente Assemblée du 6 juin 2018 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital.	
AG du 6 juin 2018 - 20e résolution		
Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à un	Montant maximum d'augmentation de capital :	-
plan d'épargne entreprise		
AG du 6 juin 2018 - 23e résolution	- 3% du capital social	
(26 mois - expiration le 5 août 2020)		
Attribution d'actions gratuites	Montant maximum d'augmentation de capital :	-
AG du 6 juin 2018 - 24e résolution (38 mois - expiration le 5 août 2021	- 10% du capital social	
4. Emission avec maintien du droit préférentiel de souscription		
Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de	Montant maximum d'augmentation de capital :	_
Souscription	montant maximum u augmentation de capital :	-
AG du 6 juin 2018 - 21e résolution (26 mois - expiration le 5 août 2020	- de 5.000.000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dix-neuvième, vingtième et vingt-deuxième résolutions de la présente Assemblée du 6 juin 2018; - de 20.000.000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dix-neuvième, vingtième et vingt-deuxième résolutions de la présente Assemblée du 6 juin 2018 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital	
5. Emission complémentaire en cas de demande excédentaire		
Emission complémentaire en cas de demande excédentaire	Montant maximum d'augmentation de capital :	-
AG du 6 juin 2018 - 22e résolution (26 mois - expiration le 5 août 2020)	- dans la limite de 15% du montant de l'émission initiale - de 5.000.000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dix-neuvième, vingtième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée du 6 juin 2018; - de 20.000.000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dix-neuvième, vingtième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée du 6 juin 2018 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital	



### 6.3. Actionnariat

## 6.3.1. Evolution de la répartition du capital et des droits de vote

La composition du capital social et des droits de vote au 31 décembre 2017, 2016 et 2015 est la suivante :

		2017			2016			2015	
Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %	Droit de vote en %	Nombre d'actions	Capital en %	Droit de vote en %	Nombre d'actions	Capital en %	Droit de vote en %
Team Invest	2 685 500	21,0%	26,0%	2 685 500	21,0%	25,8%	2 745 500	21,5%	25,5%
Alain TUR	2 365 592	18,5%	22,6%	2 485 592	19,5%	23,6%	2 485 592	19,5%	23,1%
Martine TUR	1 898 946	14,9%	17,5%	1 898 946	14,9%	17,4%	2 298 946	18,0%	21,4%
Sylvain TUR	896 931	7,0%	8,7%	896 931	7,0%	8,6%	896 931	7,0%	8,2%
Elodie TUR	824 914	6,5%	4,1%	824 914	6,5%	4,0%	424 914	3,3%	2,1%
TOTAL CONCERT	8 671 883	68,0%	78,9%	8 791 883	68,9%	79,5%	8 851 883	69,4%	80,3%
Public	4 088 115	32,0%	21,1%	3 968 115	31,1%	20,5%	3 908 115	30,6%	19,7%
TOTAL	12 759 998	100,0%	100,0%	12 759 998	100,0%	100,0%	12 759 998	100,0%	100,0%

La société Team Invest, Alain et Sylvain TUR, ainsi que Martine et Elodie TUR agissent de concert à l'égard de la société au sens de l'article L 233-10 II 4° du Code de commerce.

A noter que la ligne « Public » inclus : 47 622 actions auto-détenues par AST Groupe.

#### Identité des détenteurs du capital dépassant les seuils légaux au 31 décembre 2017

Conformément aux dispositions de l'article L233-13 du Code de Commerce, il vous est indiqué ci-après l'identité des actionnaires possédant au 31 décembre 2017 directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales :

Possède plus du tiers : Alain TUR

- Possède plus du quart : Team Invest

Possède plus des trois vingtièmes : Sylvain TUR, Martine TUR

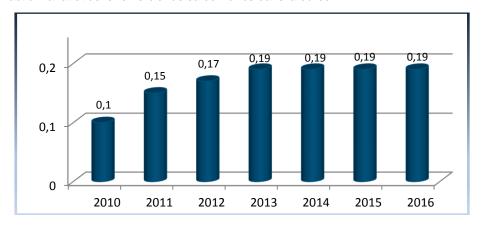
Possède plus d'un vingtième : Elodie TUR, la société QUAEROQ

Au 31 décembre 2017, Alain TUR détient 49.4% de TEAM INVEST et Sylvain TUR détient 38.1% de TEAM INVEST.



## 6.3.2. Politique de distribution

AST Groupe pratique traditionnellement une politique de distribution active permettant de fidéliser son actionnariat et de le remercier de sa confiance dans la durée.



Compte tenu des résultats 2017 du Groupe, le Conseil d'Administration a décidé de proposer le versement d'un dividende de 0.25€ par action, soit une progression de 32% par rapport aux dividendes versés en 2017.

### 6.4. Information boursière

L'action AST a été introduite sur le second marché de la bourse de Paris, le 24 novembre 2004.

Le code Isin est : FR 0000076887

Code mnémonique : ASP

Code LEI: 969500MTCZNT7JHITU04

Indice principal : CAC AllShares

Marché : Euronext compartiment C

Place de cotation : Euronext Paris (France)

#### **Evolution du titre sur 2017**

	Date	Plus Haut	Plus bas	Cours Moyen*	Volume
	Décembre	8,13	7,78	7,99	111 541
	Novembre	8,88	7,66	8,27	145 799
	Octobre	8,42	7,51	8,10	606 943
	Septembre	8,50	7,23	8,08	187 834
	Août	8,88	7,93	8,35	93 739
2017	Juillet	9,12	8,06	8,51	270 699
70	Juin	8,38	7,06	8,04	312 074
	Mai	9,56	7,48	8,44	509 123
	Avril	8,99	6,29	7,27	494 736
	Mars	6,44	5,33	5,66	314 324
	Février	5,49	4,47	5,01	561 999
	Janvier	4,55	4,40	4,48	103 305

Source www.euronext.com

<sup>\*</sup>Cours moyen = moyenne des cours moyens



#### Exercice clos le 31 décembre 2017 :

Cours moyen : 7,35 €

Nombre de titres échangés : 3 712 116 titres
Moyenne mensuelle d'échanges : 309 343 titres

Au 31 décembre 2017, le cours de clôture était de 7,93 euros, soit une capitalisation boursière de 101 M€.

La volonté du management est de favoriser la liquidité du titre, et l'information financière vise à accroître la lisibilité et la transparence du modèle AST Groupe.

#### Evolution du titre sur les 5 dernières années

	2013	2014	2015	2016	2017
Cours de bourse					
Plus haut*	3,40	2,85	3,00	4,50	9,56
Plus bas*	2,14	1,92	2,09	2,57	4,40
Principales valeurs					
Nombre d'actions	12 579 998	12 699 998	12 759 998	12 759 998	12 759 998
Capitalisation (au 31 décembre en M€)	31,7	29,8	36,0	57,4	101,2

<sup>\*</sup>https://euronext.com/fr/products/equities/FR0000076887

## 6.5. Programme de rachat d'actions

#### 6.5.1. Situation en 2017

Le 31 mai 2017, l'Assemblée Générale a décidé d'autoriser la société, agissant par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration ou de ses représentants légaux, à procéder à l'achat et la vente des actions de la société dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions, en une ou plusieurs fois, aux époques qu'elle déterminera, conformément aux dispositions des articles L225-209 et suivants du Code de commerce, aux dispositions du règlement européen n°227312003 du 22 décembre 2003 et aux pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, avec faculté de subdélégation conformément aux dispositions légales, en vue de poursuivre les objectifs suivants, par ordre décroissant :

- L'animation du marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte AMAFI ;
- L'achat d'actions en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissances externes dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des Marchés Financiers, et dans les limites prévues par la loi ;
- L'attribution d'actions dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, pour le service des options d'achats d'actions, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise, ou pour l'attribution gratuite d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- La remise d'actions de la société lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit de quelconque manière à l'attribution d'actions de la société dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'annulation de tout ou partie de ces actions, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire d'une résolution autorisant le Conseil d'Administration à procéder à cette annulation par une opération de réduction de capital social ;
- La mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers, et plus généralement, réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.



Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises par la société dans le cadre de ce programme est fixé à 3% des titres représentant le capital social, pour un montant maximum de 1.500.000 euros.

A cet effet, le prix maximum d'achat par la société est fixé à 100% de la moyenne des 30 premiers jours des cours cotés moyen pondérés de l'année 2016 des actions de la société à la cote officielle d'Eurocité C, et le prix minimum de vente par la société est fixé à 50% de cette référence de cours côté, ou la contre-valeur en euros de ces montants.

En cas d'augmentation du capital social par incorporation de réserves et attributions d'actions gratuites, ainsi qu'en cas, soit de division du titre, soit de regroupement de titres, les prix déterminés ci-avant seront ajustés arithmétiquement dans la proportion requise par la variation du nombre total d'actions aux termes de l'une quelconque de ces opérations.

Cette autorisation est valable pour une durée de 12 mois à compter du 31 mai 2017.

En 2017, la Société a fait usage des autorisations d'acheter en bourse des actions de la aux fins de répondre à deux objectifs :

- Le premier concerne la régulation des cours par intervention de marché. L'animateur, LOUIS CAPITAL MARKETS, à compter du 8 novembre 2013, est un prestataire de services d'investissement qui dispose des habilitations et des moyens nécessaires en vue de favoriser, pour le compte de l'émetteur, la liquidité des transactions et de la régularité des cotations des titres sur le marché.
- Le second est relatif à l'octroi d'actions gratuites ou d'options d'achats d'actions aux dirigeants ou salariés du Groupe dont fait partie la société.

Au 31 décembre 2017, la société possédait dans le cadre du programme de rachat 47 622 actions affectées pour 9 946 actions au contrat de liquidité, et 37 676 actions au programme d'attribution d'actions gratuites. La valeur d'achat de ces actions propres s'élève à 377.642 €, soit une valeur unitaire de 7.93 €.

PROGRAMME DE RACHA	T D'ACTIONS AU 31 DECEMBRE 2017	
Actions auto détenues au	47 622	
% du capital en auto déte	0,37%	
	- dont contrat d'animation :	78 872
Montant d'actions inscrites au nom de la Société au 31 décembre 2017 :	- dont couverture en cas d'attributions gratuites d'actions, options d'achat d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions légales et réglementaires :	298 770
	- dont actions acquises en vue de remise en paiement ou échange dans le cadre d'opération de croissance externe :	-
	- dont annulation de titres :	-
Nombre d'actions annul	ées au cours des 24 derniers mois	-
Valeur au cours de clôtur	377 642	
Valeur nominale :	0,36€	
Valeur nominale du porte	17 144	
Valeur comptable du port	377 642	



Descriptif du programme de rachat d'actions en application des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

En application de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF, le présent paragraphe constitue le descriptif de programme de rachat qui sera soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale du 6 juin 2018.

Titres concernés : actions ordinaires

Code mnémonique / Code ISIN: ASP / FR0000076887

Autorisation de l'opération : Assemblée Générale Ordinaire du 6 juin 2018

#### Part maximale du capital dont l'achat est à autoriser par l'Assemblée Générale :

La Société pourra acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera, un nombre d'actions ordinaires de la Société ne pouvant excéder :

- Dix pour cent (10 %) du nombre total des actions composant le capital social tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente décision, ou ;
- Cinq pour cent (5 %) de ce même nombre total des actions composant le capital social, s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport;

Prix maximum d'achat : vingt-deux euros (22,00 €)

Montant maximum des fonds disponibles pour les besoins du présent programme : le montant maximal des fonds nécessaires à la réalisation du programme sera vingt-huit millions soixante-et-onze mille neuf cent soixante-dix-huit euros (28.071.978,00 €).

#### Objectifs par ordre de priorité;

- De favoriser la liquidité et animer le cours des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers :
- D'annuler les titres ainsi rachetés par voie de réduction de capital, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale des actionnaires, statuant en matière extraordinaire, d'une résolution spécifique portant sur cette réduction de capital;
- D'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions légales et réglementaires, notamment, dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par voie d'attribution gratuite d'actions ou dans toute autre condition permise par la réglementation;
- D'attribuer les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toutes autres manières, à des actions existantes de la Société ;
- De remettre les actions en paiement ou en échange, notamment, dans le cadre d'opérations de croissance externe.

**Modalités de rachat**: les achats, cessions ou transferts de ces actions pourront être effectués à tout moment et par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou hors marché, y compris par des transactions de blocs et par des opérations optionnelles, et également en période d'offre publique. La part maximale du programme de rachat pouvant être effectuée par voie d'acquisition ou de cession de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

Durée du programme : 18 mois



# 7. Informations sociales, environnementales et sociétales

« Les chapitres qui suivent reprennent l'ensemble des rubriques (significatives pour le Groupe) du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 en application de l'article L.225-102-1 du Code de commerce. Certaines rubriques ne sont pas traitées dans ce rapport car elles sont estimées non applicables au contexte de la société.

Les informations communiquées portent sur toutes les sociétés du Groupe pour les thématiques sociales et sociétales. AST Groupe, DPLE et les sociétés de POBI étant évoqués dans le présent rapport sous le terme Le Groupe.

Le périmètre des informations environnementales porte principalement sur les sociétés POBI, où se concentre la majorité des impacts. »

### 7.1. Informations sociales

## 7.1.1. L'emploi et la politique de recrutement

Dans le cadre de sa croissance et de son développement via des implantations multi - régionales, le Groupe poursuit une politique énergique de recrutement et de gestion des compétences.

Au 31 décembre 2017, le Groupe compte 632 collaborateurs, répartis au sein de 5 sociétés et 89 établissements.

#### Evolution de l'effectif du Groupe :

Effectif au 31/12	2013	2014	2015	2016	2017
	457	413	366	368	632

Effectif Mensuel Moyen	2013	2014	2015	2016	2017
	470	438	379	371	478

Groupe familial, entreprise citoyenne et acteur de proximité, le Groupe est conscient de ses responsabilités en termes de développement de l'emploi et des qualifications de ses salariés.

Le Groupe fait de ses collaborateurs son moteur de développement principal, avec 92% de son effectif au 31 décembre 2017 sous Contrat à Durée Indéterminée, signe fort d'un avenir commun et partagé sur le long terme.

Le Groupe s'attache, à travers sa politique de gestion des ressources humaines, à renforcer la diversité de ses collaborateurs et à promouvoir l'égalité des chances.

Fort de cette politique, le Groupe ambitionne de pouvoir faire converger évolution de carrière et épanouissement personnel au service de la performance collective, en développant les compétences de chacun et en professionnalisant les parcours.

A ce titre, le Groupe s'intéresse aux jeunes recherchant des formations en alternance, emploie également des jeunes sans qualification et contribue au retour à l'emploi des seniors.



Cette conviction, relayée au cœur de la Charte Ethique du Groupe, proscrit catégoriquement toute forme de discrimination, aussi bien dans l'esprit qu'en acte, notamment en raison du sexe, de l'âge, d'un handicap, des opinions philosophiques et politiques, des activités syndicales, des convictions religieuses et de l'origine sociale, nationale ou culturelle.

Ces engagements sont confirmés, notamment, par un plan d'action relatif à l'égalité professionnelle entre les Hommes et les Femmes que le Groupe a signé en 2012.

#### Effectif par catégorie :

Les cadres représentent 20 % des effectifs du Groupe en 2017.

#### Répartition par sexe et statut de l'effectif total au 31 décembre 2017 :

2017	Femmes	Hommes	Total	% de chaque statut
Apprentis	1	1	2	0,32%
Cadres	33	96	129	20,41%
Contrats Professionnalisations	7	8	15	2,37%
Etam	168	163	331	52,37%
Ouvriers	3	68	71	11,23%
VRP	55	29	84	13,29%
Total			632	100%

La répartition Hommes/Femmes au niveau du Groupe est de 42% de femme contre 58% d'homme, soit une amélioration de 4 points de la représentation dans les effectifs entre 2016 et 2017. La proportion des femmes parmi les cadres représente 26% en 2017 contre 25% en 2016.

D	2014		2015		2016		2017	
Répartition par sexe	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Sexe	271	142	236	130	229	139	365	267

Le Groupe poursuit ainsi son action dans le cadre de l'égalité homme – femme, tant au niveau de l'embauche que de l'évolution interne.

La structure de la pyramide des âges de notre personnel se caractérise par une moyenne d'âge peu élevée ; et se traduit par un positionnement pertinent et favorable en termes de Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences.

L'âge moyen est de 36 ans, la moyenne d'âge des cadres est de 39 ans, de 36 ans chez les Etam, de 36 ans chez les ouvriers.



#### Répartition Hommes / Femmes par tranches d'âge au 31 décembre 2017 :

	Femmes	Hommes	Total
moins de 25 ans	37	42	79
de 25 à 34 ans	121	139	260
de 35 à 44 ans	60	106	166
de 45 à 54 ans	40	55	95
de 55 à 64 ans	9	22	31
65 ans et plus	0	1	1
Total	267	365	632

Ainsi, la tranche d'âge la plus représentée est la même que ce soit chez les femmes ou chez les hommes, puisqu'il s'agit de celle de 25 à 34 ans.

De par la structure de notre effectif, nous pouvons assumer la transition professionnelle entre les générations de nouveaux arrivants et les seniors.

Il est précieux pour le Groupe de pouvoir favoriser les plans de recouvrement et de successions (notamment par la détection des potentiels, plans de tutorat), d'autant que la classe d'âge des 25 / 34 ans est la plus représentée dans la structure du personnel, tant chez les hommes que chez les femmes.

## Une entreprise citoyenne créatrice d'emploi s'inscrivant sur le long terme et des actions durables :

La gestion du recrutement au sein du Groupe s'appuie sur une politique soucieuse de la diversité, de l'égalité des chances et de la non-discrimination, basée uniquement sur les compétences, les savoir-faire, savoirs-être des candidats que nous rencontrons en entretien et test; et sur leur nécessaire et impérieuse adéquation à partager, au quotidien, les valeurs prônées par notre Groupe afin de les faire vivre d'une manière concrète.

Le Groupe recrute en permanence sur ses différents métiers (commerciaux, techniques, menuiserie, services supports notamment) et au cœur de ses différentes sociétés et sites d'implantation, des hommes et des femmes aimant relever des défis et soucieux de partager des valeurs communes fortes pour tracer, ensemble, un avenir commun et partagé.

Plusieurs offres de recrutement, majoritairement en Contrat à Durée Indéterminées, sont diffusées par les acteurs de l'emploi les plus réputés (Pôle Emploi, Apec, des Jobboards tels que Job in tree, Météo job, Vivastreet) et nous permettent de pouvoir sensibiliser et capter un panel important de candidatures.

Le Groupe maintient sa politique de recrutement de jeunes en alternance, permettant à des étudiants de parfaire leurs formations par la poursuite de leurs études et l'acquisition en parallèle d'une expérience pratique en entreprise (13 jeunes collaborateurs en contrat de qualification ou d'apprentissage ont été recrutés en 2017).

Les offres de stages/contrats d'apprentissage ou de qualification ne se résument pas à un bref passage dans l'entreprise mais constituent la première étape d'une éventuelle carrière au sein du Groupe.

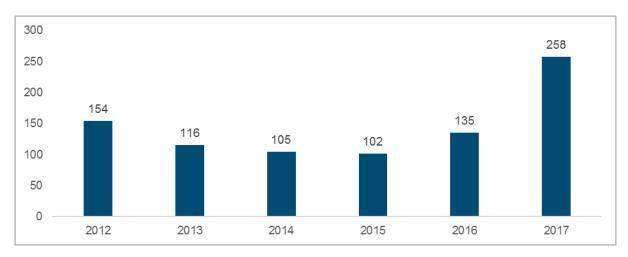
La dynamique de recrutement de jeunes diplômés n'exclut pas pour autant le souci permanent du Groupe de contribuer de façon significative à l'embauche de personnes en grandes difficultés sur le marché du travail, en phase de réinsertion (chômeur de longue durée) au travers de partenariats.

Au titre de l'année 2017, 258 personnes ont été recrutées sur les sociétés AST Groupe et POBI, et ce sur l'ensemble des corps de métiers de ces sociétés, dont 38 cadres. Il est à noter que 65% de nos recrutements sont réalisés sous la signature directe d'un contrat à durée indéterminée. Cette politique montre l'axe fort du Groupe pour accroître la fidélisation de nos salariés.



Les recrutements et départs de 2017 n'incluent pas les données de DPLE pour des raisons d'intégration de l'historique de DPLE au 1<sup>er</sup> janvier 2018 dans le logiciel de paie du Groupe. Ces données seront publiées dans le document de référence de 2018.

#### Nombre de recrutements (AST Groupe et POBI) :

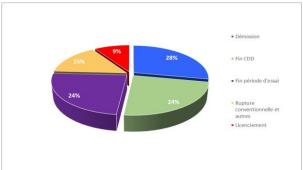


Dans un souci de réussir à favoriser l'intégration, la formation et l'emploi des personnes handicapées ou en difficultés, le Groupe travaille régulièrement avec des organismes et associations spécialisés (CAP Emploi, AGEFIPH) permettant de recruter des profils correspondant aux attentes du Groupe et d'offrir un poste à un candidat dont les domaines d'activités se trouvent limités.

Par ailleurs, le Groupe travaille également en collaboration permanente avec des organismes et des institutions facilitant l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi en difficultés ou chômeurs de longue durée telle que le Pôle Emploi, véritable intermédiaire local du processus de recrutement.

#### Nombre de départs et répartition par motifs (AST Groupe et POBI) :





La politique de promotion interne est une volonté forte, stratégique au sein du Groupe. Elle se trouve plus que jamais privilégiée et renforcée.

Chaque année, nos meilleurs commerciaux sont promus Responsables d'Agence et, dans la filière Technique, des Surveillants de Travaux sont promus Conducteurs de Travaux.

De même, nous mettons en œuvre une dynamique de promotion interne dite transversale avec des évolutions de métiers, favorisant ainsi développement personnel et épanouissement professionnel; tout en gardant une forte implication, motivation et sentiment d'appartenance pour nos collaborateurs au sein du Groupe.



Le Groupe entend proposer à chacun de ses collaborateurs des opportunités de carrière adaptées à chaque situation personnelle, fonction des entretiens d'évaluation annuels, entretien au sein desquels une partie importante est réservée à l'évolution du collaborateur, avec les perspectives d'évolution, d'accompagnement et de formation

De ce fait, chaque souhait est répertorié et analysé dans la mise en place des plans de détection de potentiel et dans la stratégie de déploiement de la formation professionnelle.

Le Groupe n'a de cesse de renforcer la qualité de son middle management et de ses équipes locales, avec un mix entre les évolutions internes et l'apport de compétences externes, favorisant le ciment du cadre dans lequel la gestion des ressources humaines s'oriente.

Le succès collectif se construit d'abord sur l'implication individuelle.

Pour les salariés du Groupe, la mobilité tant géographique que fonctionnelle demeure le principal moyen de développer ses compétences, d'enrichir ses expériences, et de contribuer ainsi à son évolution professionnelle au travers de réelles opportunités de promotion interne et de favoriser un plan de carrière.

#### Ancienneté par catégorie au 31 décembre 2017 :

Ancienneté	Cadres	ETAM	Ouvriers	Apprentis	Contrat Pro.	VRP	Moyenne
2013	5	3	7	0	4		4
2014	6	5	7	1	5		5
2015	6	4	7	1	4		4
2016	4	4	6	2	1		3
2017	6	4	4	2	1	3	3

On constate que l'ancienneté moyenne chez les cadres a augmenté, qu'elle est restée stable pour les ETAM et qu'elle a légèrement diminué pour les ouvriers. Les VRP de DPLE ont une ancienneté de 3 ans.

#### 7.1.2. Formation

Le Groupe élabore un plan de formation annuel par société adapté aux attentes des collaborateurs, axée sur la stratégie du Groupe, formulées notamment au cours des entretiens annuels d'évaluation, répondant aux exigences techniques et professionnelles nécessaires à l'activité de l'entreprise et à son développement.

Le nombre total d'heures de formation réalisées en 2017 est de 3 611 heures (hors e-learning). Le Groupe a dépensé 75 015€ sur la formation en 2017.

Cette politique de formation repose sur un souci de développer le potentiel des salariés et d'adapter leurs compétences à l'évolution de leur poste de travail.

En effet, des formations professionnelles techniques, commerciales et de management de pointe, sont essentielles pour préparer nos équipes à un marché en constante évolution.

Dispensées par des managers de l'entreprise ou des formateurs externes, les sessions de formation en Groupe sont renforcées par une véritable volonté d'implication, des responsables de chaque collaborateur, ayant suivi une formation.

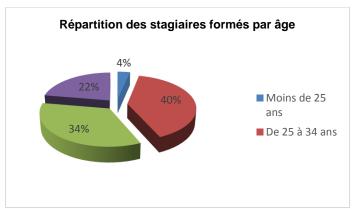
Depuis 2011, AST GROUPE, ayant obtenu un numéro d'enregistrement de déclaration d'activité, est prestataire de formation à part entière.



Dépenses de Formation	Formation Externe	Formation Interne	Total
2013	127 988 €	14 162 €	142 150 €
2014	58 135 €	10 789 €	68 924 €
2015	28 023 €	9 554 €	37 577 €
2016	146 568 €	11 455 €	158 023 €
2017	64 886 €	10 129 €	75 015 €

#### Répartition des stagiaires formés par catégorie et par âge :





En, 2017, le nombre cumulé de stagiaires ayant bénéficié d'une action de formation professionnelle est de 385, dont 59%'hommes et 41% de femmes.

Aucun collaborateur n'a bénéficié d'un CIF sur l'année 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place par le biais du compte personnel de formation (CPF). Ce compte personnel alimenté en heures de formation est utilisable par tout salarié, tout au long de sa vie active, pour suivre une formation qualifiante. Pour un salarié à temps plein et présent toute l'année, l'alimentation du compte en 2017 s'est faite à hauteur de 24 heures.

L'entretien annuel dont bénéficie chaque collaborateur du Groupe demeure le moment privilégié pour aborder le sujet de la formation, exprimer ses besoins pour être plus performant et ses attentes dans une optique d'évolution interne.



# 7.1.3. Une politique de rémunération et de protection sociale égalitaire et motivante

L'individu est au cœur du développement du Groupe. Notre dynamique est basée sur la reconnaissance effective des compétences individuelles de chaque collaborateur ainsi que dans l'apport concret de chacun à la performance, au profit du collectif.

La politique de rémunération globale (incluant la rémunération dite de base et la rémunération variable, qu'elle soit individuelle ou collective) au sein du Groupe se base sur la reconnaissance de trois critères principaux : l'expérience, le niveau de responsabilité et d'encadrement, la motivation personnelle à s'impliquer dans l'avenir et la croissance du Groupe et l'atteinte d'objectifs permettant au Groupe de performer et de pouvoir croître sereinement et durablement.

#### Rémunération moyenne mensuelle brute par catégorie :

	Cadres		Non Cadres	
Rémunération Moyenne 2016	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	4 622 €	3 824 €	2 072 €	1 839 €
	Cadres		Non Cadres	
Rémunération Moyenne 2017	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	4 466 €	3 921 €	2 141 €	2 085€

La rémunération moyenne mensuelle des femmes cadres et non cadres s'est nettement améliorée entre 2016 et 2017. Concernant les hommes non cadres, la moyenne de rémunération mensuelle a augmenté.

La rémunération moyenne des cadres est principalement liée à l'amélioration des performances du Groupe et notamment des ventes. Plus particulièrement, en ce qui concerne les femmes cadres, l'impact positif de cette hausse s'explique par des embauches sur des postes à fortes responsabilités.

La part de la rémunération variable est une source de motivation importante, basée sur des objectifs individuels, technique, précis à atteindre. Au titre de 2017, la rémunération variable représentait 15.4 % de la rémunération totale.

La politique de rémunération collective du Groupe s'attache également à ce que chaque collaborateur partage les fruits de la croissance de la manière la plus égalitaire possible en fonction de critères légaux, au travers de la mise en place de l'Épargne salariale dès 2005, plus particulièrement sous un Plan de Participation, somme qui versée aux collaborateurs d'AST Groupe selon le choix du critère du temps de présence (le plus égalitaire possible) considérant que chacun à son niveau contribue à sa façon à la croissance de la société.

Au titre de l'année 2017, il est prévu le versement d'une participation pour 2 sociétés du Groupe. L'enveloppe de la réserve spéciale de participation s'élève à 435 K€ pour AST Groupe et à 448 K€ pour DPLE.

Conformément aux dispositions légales au dernier jour de l'exercice écoulé, nous vous informons que moins de 1% du capital social est détenu par les collaborateurs d'AST Groupe et des sociétés qui lui sont liées dans le cadre d'un PEE.

L'entreprise offre un certain nombre d'avantages sociaux à l'ensemble de ses collaborateurs, objet de négociation annuelle avec le représentants du personnel, dans le respect permanent des législations sociales, fiscales et des conventions collectives applicables: tickets restaurant, protection sociale familiale (mutuelle, prévoyance), accompagnement à la recherche de logement dans le cadre d'un recrutement ou d'une mutation avec un partenariat actif avec deux organismes (AMALLIA et ACTION LOGEMENT NORD) qui garantissent une prise en charge individualisée et confidentielle notamment lors d'opération de location d'un logement, aide à l'accès à la propriété, regroupement de crédits, assistance en cas de difficultés financières.



Cultiver l'amélioration continue en matière de motivation de nos collaborateurs présente un fabuleux levier de compétitivité et de croissance pour l'entreprise.

### 7.1.4. L'organisation et l'aménagement du temps de travail

Pour AST Groupe, les dispositions prises en matière d'aménagement du temps de travail sont notamment la note sur l'aménagement du temps de travail présenté en CE le 11 septembre 2006 et mise en application au 1er janvier 2007, la note de service du 29 janvier 2008 relative à l'horaire de travail collectif, qui contribuent à mettre en adéquation l'optimisation de la relation clients internes et externes, les souhaits exprimés par nombre de collaborateurs en matière d'horaires de travail, tout en permettant une meilleure prise en compte des contraintes économiques liées au marché. Un accord a été signé avec les élus le 11 décembre 2017 prenant en compte les évolutions législatives en matière d'aménagement du temps de travail.

Au sein d'AST Groupe la durée hebdomadaire moyenne du travail est de 37,5h, et est déclinée sous la forme soit de forfait horaire annuel ou forfait annuel journalier, suivant le niveau d'autonomie des salariés et selon leur statut professionnel.

Pour les sociétés POBI, des notes de services et des accords définissent les dispositions en matière d'aménagement du temps de travail (annualisation du temps de travail) et plus précisément l'horaire collectif en fonction des différents postes de travail conformément à la législation en vigueur en la matière et aux dispositions conventionnelles.

L'ensemble des collaborateurs du Groupe sont couverts par des conventions collectives (Promotion Immobilière, Syntec, Travail mécanique du bois et ouvriers du bâtiment, VRP).

Certains collaborateurs au sein du Groupe bénéficient d'un temps partiel. Il est précisé que dans le cadre d'un équilibre harmonieux entre vie privée et vie professionnelle, aucune demande de temps partiel n'est imposée par le Groupe.

De plus, 100 % des demandes de temps partiel ont été acceptées au titre de l'année 2016. Pour le Groupe, il est important de pouvoir trouver des solutions d'aménagement en accord avec la vie de famille des collaborateurs, vecteur de fidélité et de motivation.

#### Nombre de salariés bénéficiant d'un temps partiel :

Temps partiel	2013	2014	2015	2016	2017
remps partier	14	12	20	15	7

En moyenne, ces temps partiels correspondent à un temps de travail à 71%, et la majorité sont pris dans le cadre d'un congés parental d'éducation et concerne dans leur grande majorité des femmes.

## 7.1.5. Absentéisme au sein du Groupe

Le taux d'absentéisme au sein du Groupe (hors DPLE) est de 7.09%. Ce taux a très fortement augmenté en 2017 mais est en partie lié à notre turn-over puisque les nouveaux collaborateurs peuvent être amenés à poser des jours de congés sans solde lors des périodes de fermeture d'Entreprise.

L'indicateur d'absentéisme n'incluent pas les données de DPLE pour des raisons d'harmonisation de suivi des absences entre DPLE et le Groupe. Ces données seront publiées dans le document de référence de 2018.

Année 2017	
Accident du travail	10%
Maladie	48%
Absence non rémunérées	42%



### 7.1.6. Hygiène et sécurité

Une mobilisation permanente sur la prévention des risques professionnels est assurée en liaison avec la représentation de l'employeur sur les différents sites et le CHSCT.

Nos risques professionnels, identifiés dans les documents uniques d'évaluation des risques (DUER) des sociétés du Groupe, sont recensés autour des risques routiers, des risques liés au management des salariés et ceux liés à l'activité de construction immobilière et d'usinage de bois (gestes et postures, port de charges lourdes, activité de chantier, coupures).

Dans ce contexte, AST Groupe apporte une attention toute particulière au respect des règles de conduite et de courtoisie au volant de ses collaborateurs, porteurs de l'image de l'entreprise.

Conscient des risques professionnels liés à son activité de construction, AST Groupe a poursuivi activement sa politique de prévention au travers de formations internes adaptées aux différentes fonctions, ainsi que la mise à disposition d'équipements de protection, de flyer de communication/prévention, couplé à une forte sensibilisation par instruction managériale sur le port obligatoire de ces équipements de sécurité.

Le personnel technique se voit également dispenser périodiquement, des séances de formation destinées à le sensibiliser à ce type de risques et à actualiser ses connaissances de la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité, notamment en prévention sur les chantiers de construction. Notre personnel technique est formé Sauveteur Secouriste du Travail.

POBI travaille à la limitation des positions dites pénibles, favorisant le travail en position assise, limitant à son strict minimum le port de charges lourdes, organisant l'implantation au sol des machines d'une façon harmonieuse pour limiter les déplacements des salariés d'un point de travail à un autre.

Lors des réunions trimestrielles avec le CHSCT, en présence du Médecin du Travail, les DUER sont remis à jour, en présence des acteurs de la prévention et de la sécurité. Le 11 octobre 2016 ont été élus pour 4 ans, les membres de la Délégation Unique du Personnel d'AST Groupe qui exercent les attributions du CHSCT. Concernant les sociétés POBI, des élections du CHSCT ont eu lieu le 18 septembre 2013.

Nous avons connu pour le Groupe 27 accidents du travail sur l'année 2017 avec arrêt de travail.

Les indicateurs d'accidentologie n'incluent pas les données de DPLE pour des raisons d'harmonisation de suivi des accidents entre DPLE et le Groupe. Ces données seront publiées dans le document de référence de 2018.

Aucune maladie professionnelle n'a été constatée sur l'année 2017.

#### Taux de Fréquence et de Gravité des accidents du travail :

РОВІ	2014	2015	2016	2017
Taux de fréquence	43,77	52,90	36,06	92,43
Taux de gravité	0,64	1,81	0,26	2,29

AST	2014	2015	2016	2017
Taux de fréquence	18,06	13,82	8,21	16,47
Taux de gravité	0,81	0,66	0,69	0,56

Le taux de fréquence des accidents du travail est en hausse entre 2016 et 2017 pour AST Groupe. Un nombre important d'accidents en 2017 au sein de POBI entraine un taux de fréquence en très forte hausse, dont un accident dont le salarié est toujours en arrêt.



### 7.1.7. Dialogue social et représentation du personnel

La volonté du Groupe est de développer un dialogue social permanent à tous les niveaux, tant avec les institutions représentatives du personnel qu'avec les différents managers, au moyen notamment d'une communication interne et externe totalement transparente et d'une collaboration étroite entre le service des Ressources Humaines et les différents partenaires sociaux pour anticiper toutes difficultés et appliquer loyalement les règles sociales afin de garantir le respect des droits et des devoirs de chacun.

Pour les sociétés POBI, l'élection d'une Délégation Unique du Personnel a eu lieu le 22 Octobre 2014 (suite aux élections de 2010, dans le cadre du mandat de 4 années qui arrivaient à échéance). Une élection partielle a été réalisée le 27 octobre 2016 afin d'élire de nouveaux représentants des collèges ouvriers et cadre qui n'était plus représentés.

Pour AST Groupe les dernières élections du personnel ont eu lieu le 11 octobre 2016.

#### 7.1.8. Bilan des accords collectifs

AST Groupe a signé un accord collectif en 2017 relatif à l'aménagement du temps de travail.

Les accords collectifs qui sont en vigueur au sein du Groupe concernent :

- Un accord de participation a été initialement signé le 3 Avril 2006 et a donné suite à la signature d'avenants pour AST Groupe.
- Un accord sur le temps de travail a été signé le 7 Juin 2012 pour POBI Charpentes et pour POBI Structures.

Aucun accord collectif n'existe en matière de santé et sécurité.

## 7.1.9. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

La politique d'insertion des personnes handicapées demeure un axe important de la politique RH actuelle et future :

- Les dispositions d'accessibilité nécessaires ont été prises pour que les principaux établissements du Groupe puissent accueillir des travailleurs à mobilité réduite.
- Le Groupe pérennise ses partenariats avec le réseau CAP EMPLOI, organisme spécialisé dans l'insertion des travailleurs handicapés.
- Le Groupe continue à conclure des contrats de sous-traitance avec de nouveaux ESAT.

Au sein des sociétés du Groupe, la priorité est donnée à l'insertion des travailleurs à mobilité réduite et au développement de contrat de sous-traitance avec des ESAT.

#### Effectif des travailleurs handicapés :

Données Groupe	Nombre de bénéficiaires	Unités résultant d'un contrat avec un ESAT*
2014	13.18	0.28
2015	9.47	0,26
2016	9	0,22
2017	11.71	0,25

\*ESAT : Etablissements ou Services d'Aides par le Travail



### 7.1.10. Promotion et respect des principes de l'OIT

L'ensemble des principes de l'Organisation Internationale du Travail sont respectés et appliqués par AST Groupe et ses filiales POBI, tels que ceux relatifs au respect de la liberté d'association, à l'abolition du travail forcé, à l'élimination du travail des enfants, à l'élimination des discriminations et au respect des droits de l'homme.

Ces principes sont notamment repris au travers de la Charte Ethique du Groupe (respect des droits des salariés), par l'élaboration du plan d'actions égalité Hommes/Femmes d'AST Groupe. Le tout est confirmé par le fait qu'aucune mise en demeure émise par l'inspection du travail n'a touché le Groupe.

#### 7.2. Informations environnementales

Les informations environnementales suivantes concernent le site de production des sociétés POBI, filiales du Groupe, ayant une activité de production à La Charité-sur-Loire (58).

C'est le site du Groupe qui concentre la plupart des enjeux environnementaux : les sociétés POBI sont destinées à la fabrication de charpentes, murs à ossatures bois et menuiseries (fenêtres).

La Direction Générale et le Directeur du site intègrent la prise en compte des impacts environnementaux dans les processus de décision, avec une participation active des équipes recherche, développement, méthodes, qui, dans leurs travaux, travaillent à l'optimisation des procédés, et contribuent à la limitation de l'impact de nos activités sur l'environnement.

Par ailleurs, le Groupe prévoit d'étendre sa communication sur les sujets estimés pertinents à l'échelle de l'ensemble de ses structures : en particulier concernant la consommation d'électricité, la consommation de papier et la gestion de la consommation de carburant du parc automobile.

### 7.2.1. Consommation de matières premières

La matière première principale des sociétés POBI est le bois. Il s'agit de bois épicéa, provenant de fournisseurs dont la chaine de contrôle est certifiée PEFC ou FSC. Cela signifie que le Groupe s'approvisionne au sein de forêts gérées durablement et que les coupes de bois ne représentent pas une menace pour la biodiversité.

Volumétrie de consommation de bois en tonnes	POBI Charpentes	POBI Structures	Total
2015	5 902	603	6 505
2016	2 442	656	3 098
2017	3 085	1 176	4 261

La consommation de bois de la Société POBI a augmenté de 37,5 % entre 2016 et 2017 en lien avec l'augmentation de l'activité.

POBI, dans son organisation interne, priorise dans le choix de ses sous-traitants des acteurs locaux afin de pouvoir limiter les impacts environnementaux liés à l'acheminement des matières. Nos fournisseurs principaux de bois se situent dans le département de la Nièvre et en Rhône alpes.

Les processus de fabrication sont principalement basés sur de l'assemblage d'éléments, avec au préalable des postes de débits de matières. L'eau n'est pas utilisée dans les chaînes de production.

Le Groupe est sensible à la limitation de sa consommation de papier dans ses bureaux et agences. Dans cette optique, la dématérialisation des documents sous format informatique permet de réduire fortement l'utilisation et la consommation de papier, en favorisant les échanges dématérialisés et en réduisant les impressions de documents de travail. A ce titre, il est prévu une GED (Gestion Electronique des Documents) pour la gestion de l'ensemble de nos factures.



### 7.2.2. Bilan des consommations d'énergie

Annéa	Consommation d'électricité, en kWh		Consommation de gaz naturel, en kWh PCS
Année	Site de POBI	Siège social	Site de POBI
2015	428 262	229 042	391 234
2016	480 963	223 076	410 927
2017	580 089	253 356	378 935

Les consommations électriques sur POBI et AST Groupe sont sur 2017 en augmentation par rapport à 2016 (à noter que les données de l'agence POBI de Bourges ont été intégrées pour 2017). La consommation de gaz sur le site de POBI est en diminution.

#### 7.2.3. Traitement des déchets

Les activités de la société POBI génèrent deux types de déchets :

- Chutes de bois (après débit en charpente et ossatures).
- DIB (déchets industriels banals), emballages (plastiques et cartons), chutes d'isolants (laine).

Quantités de déchets produites, en tonnes				
20^	15			
Bois	335			
DIB	63			
20^	16			
Bois	553			
DIB	103			
2017				
Bois 491				
DIB	183			

Nous constatons une augmentation du volume total des déchets entre 2016 et 2017.

Nous avons développé avec nos fournisseurs et sous-traitants locaux un canal de gestion écoresponsable qui nous permet de pouvoir recycler les déchets issus de nos activités par le biais du même prestataire qui nous a fourni la matière première. 100 % des déchets activité bois sont concernés, tout comme les déchets de l'activité fenêtre. Les chutes de polystyrène sont à ce jour repris par notre fournisseur PLACOPLATRE pour une réutilisation dans la production d'origine.



Nous travaillons sur un projet d'insufflation de laine de verre dans notre système de production de murs qui éliminera les déchets de laine de verre comptabilisé à ce jour dans les DIB.

### 7.2.4. Rejets de gaz à effet de serre

La volumétrie des émissions comprend la consommation électrique du siège social d'AST Groupe et de POBI (données de l'agence de Bourges intégrées pour 2017), ainsi que la consommation de gaz naturel pour POBI.

Emissions de CO2	Tonnes équivalent CO2
2015	99.02
2016	109
2017	104

Nous constatons une diminution de nos émissions de CO2, liée en partie par la baisse de notre consommation de gaz naturel au sein de POBI.

Le rapport 2018 intégrera les données de l'ensemble des agences.

Afin de pouvoir durablement sensibiliser l'ensemble de ses salariés et ceux qui bénéficient d'une voiture de fonction à adopter une conduite écoresponsable, favorisant la limitation d'utilisation de coût carburant et d'usure du véhicule (moteur, pneus, accessoires), une animation par courriel est communiquée mensuellement pour aider à adopter les gestes justes.

Les principaux postes d'émissions du Groupe sont les suivants :

- Achat de bois,
- Transport des matières premières et des produits finis,
- Déplacement professionnel des salariés,
- Consommation d'énergie lors de l'utilisation des maisons.

Au titre de l'année 2017, le Groupe n'a pas réalisé d'évaluation quantifiée de ces impacts.

En revanche, le Groupe a décidé de se tourner vers l'avenir à travers le réseau Natilia en construisant sa première maison à énergie positive. Cette démarche contribue à la diminution des émissions de CO2 des maisons lors de leurs utilisations. Ces villas proposent de nombreuses prestations de qualité. Chaudière hybride, pergola bioclimatique, panneaux photovoltaïques, tout a été pensé pour s'inscrire dans une démarche durable.

### 7.2.5. Enjeux environnementaux des activités de construction

Les activités d'AST Groupe nous conduisent à consulter, acheter et viabiliser des parcelles de terrain.

Une attention particulière est portée sur l'impact de nos activités sur les terrains de construction, notamment la propreté du chantier, ainsi que les normes environnementales (risque d'inondation compris).

Lors des opérations de développement foncier, une étude basée sur le droit de l'urbanisme et le plan d'organisation des sols, donnant lieu à la consultation de documents officiels des administrations, avec intervention de nos bureaux d'études, nous permet de pouvoir appréhender ces enjeux.



Lors de la visite de terrain par soit nos techniciens géomètres, soit par des cabinets extérieurs, le thème concernant le risque d'inondation est ainsi traité.

Lors des activités de construction immobilière, AST Groupe, agissant en qualité de maître d'ouvrage, oblige, via la charte éthique et notre charte qualité, ses sous-traitants et intervenants à se conformer à une démarche de chantier propre (propreté lors des travaux, nettoyage), utilisant des matériaux labellisés, préservant l'environnement.

#### 7.2.6. Impacts environnementaux de nos constructions

Nos maisons, de construction à ossature bois, béton ou brique, répondent à des critères environnementaux précis, issus des réglementations RT 2005, BBC, RT 2012, afin de pouvoir allier une efficacité énergétique du bâti à une consommation énergétique réduite du bâtiment.

Nos constructions répondent à ces enjeux environnementaux, afin de pouvoir limiter les consommations d'énergie de nos constructions (consommation électricité, gaz, eau notamment).

En 2016, sur 790 constructions de nos activités Maisons Individuelles, remises « clef en mains », 99.99 % de ces constructions disposaient d'une performance énergétique RT 2012.

#### 7.3. Informations sociétales

Dans sa logique de développement durable et pérenne, le Groupe a décidé de s'appuyer sur 5 axes majeurs pour développer et manager au quotidien son organisation :

- L'écoute de ses Clients et Partenaires, pour identifier, comprendre et répondre à leurs attentes,
- Le développement des compétences des collaborateurs et entreprises co-contractantes,
- Le respect des obligations légales et règlementaires,0
- L'adoption d'un comportement écoresponsable lié à la construction,
- L'implication de tous dans l'atteinte des objectifs.

Ces orientations stratégiques ont abouti à la rédaction de 2 documents mis à disposition de tous via le site internet : la Charte Qualité et la Charte Ethique.

# 7.3.1. Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

#### AST Groupe est titulaire :

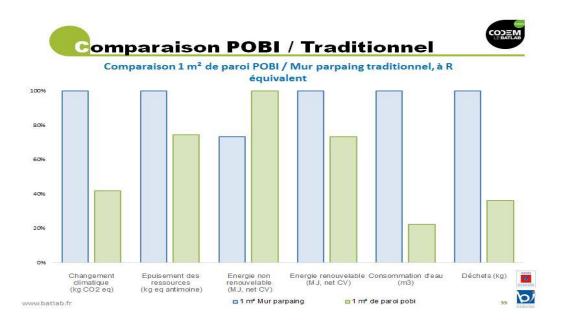
• **De la certification CTB-COB** (Centre Technique du Bois - Construction Ossature Bois), qui est délivrée par le FCBA (l'Institut Technologique Forêt Cellulose Bois-construction Ameublement).

Cette certification atteste non seulement, que le mur produit par POBI respecte les spécifications de performances définies dans la norme NF P 21-204 ainsi que dans le DTU 31-2\* (stabilité mécanique, isolation thermique, étanchéité à l'air et à l'eau, isolation acoustique et sécurité incendie), mais surtout qu'il est très performant c'est-à-dire : "adapté aux exigences de type bâtiment passif", pour toutes les zones climatiques du territoire français. On sait déjà que le bâtiment passif sera l'objectif de la règlementation thermique de 2020 (RT2020).



POBI a fait réaliser des déclarations environnementales produit (DEP) qui ont permis de comparer précisément les performances de son mur ossature bois par rapport à un mur traditionnel en parpaing.

Les résultats de ces DEP sont consultables sur le fichier INIES : Base nationale française de référence sur les impacts environnementaux et sanitaires des produits, équipements et services pour l'évaluation de la performance des ouvrages.



Ce que l'on peut en conclure sur le mur POBI par rapport au mur traditionnel en parpaing, le mur POBI est :

- 60% moins impactant sur le changement climatique,
- 30% moins impactant sur l'épuisement des ressources,
- 30% plus impactant sur l'énergie non renouvelable, mais 30% moins impactant sur l'énergie renouvelable,
- 80% moins impactant sur la consommation d'eau,
- 65% moins impactant sur les déchets.
- Du certificat PERMEA pour l'activité Construction de maisons Individuelles depuis novembre 2013 : dans un souci d'amélioration de la qualité de ses réalisations et de réduction de leur consommation énergétique, AST Groupe a fait le choix de mettre en place une démarche spécifique permettant de réduire la perméabilité à l'air de ses constructions de maisons individuelles. Cette démarche vise à s'assurer que les constructions décrites dans le domaine d'application présentent un niveau d'étanchéité à l'air du bâtiment conforme au référentiel agréé, inférieur à 0,6 m³/ (h.m²) (0,4 m³/ (h.m²) pour le plain-pied depuis le deuxième semestre 2016).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'annexe VII de l'arrêté du 26 octobre 2010 (RT 2012) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

• Du certificat CONSUEL pour l'activité VEFA : dans un souci de sécurité pour nos consommateurs et client, ce certificat, délivré par ERDF, atteste de la bonne conformité des installations électriques, indispensable à la bonne mise sous tension du logement proposé lors de la remise des clefs.



# 7.3.2. Conditions du dialogue avec les parties prenantes et impact de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales

Le Groupe développe une politique de recrutement basée sur notre territoire d'implantation. A ce titre, un partenariat fort en termes de recrutement est créé avec les écoles de la région Rhône Alpes Auvergne.

Le Groupe n'a pas de démarche relative au mécénat dans sa politique actuelle.

#### Prise en compte de l'impact de l'opération et concertation dans le cadre des études de conception :

Au stade de la faisabilité, le développeur foncier consulte les collectivités territoriales (services d'urbanisme, élus) sur les attentes locales en matière de développement urbain, environnement, demandes et sensibilités particulières de la population.

Il recueille également les éléments relatifs aux risques environnementaux (plan de prévention), le règlement d'urbanisme et les éventuels zonages de sites protégés au titre de l'environnement.

Il s'agit ici d'un recueil de données susceptible d'orienter la conception de l'opération et son intégration dans la commune. Il permet la réalisation des premières esquisses et bilan prévisionnel.

Les documents recueillis constituent la base du dossier de montage et sont repris dans le dossier d'engagement.

Une visite terrain est effectuée in-fine par le technicien géomètre interne qui relève la topographie et étudie le site. Il remet un compte rendu de visite terrain ainsi qu'un plan topographique.

Au stade montage du permis de construire, lorsque l'opération est validée (accord avec les propriétaires fonciers et validation du comité d'engagement).

Une étude de l'environnement de l'opération plus poussée est menée selon les besoins. Elle se concrétise par des études de sol, hydraulique et parfois une étude environnementale (étude phytosanitaire, dossier de loi sur l'eau, étude d'impact environnemental) confiées à des cabinets externes spécialisés.

Egalement, une concertation plus poussée avec les acteurs publics et riverains est réalisée par le monteur d'opération avec l'architecte : consultation des commissions d'urbanisme communale ou d'agglomération, réunions avec les architectes et paysagistes conseils, réunions publiques d'information. Le projet plus abouti (APS/APD) y est présenté pour une validation définitive avant dépôt du permis.

Ces réunions peuvent donner lieu à une révision ou une adaptation du projet.

Elles sont consignées dans le bilan d'opération ou dans les comptes rendus de réunions établis soit par le monteur d'opération, soit par les services publics.

Lorsque le projet est ainsi définitivement validé, il peut être déposé en mairie pour instruction.

# 7.3.3. Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

Notre politique d'achat recherche l'efficacité, l'amélioration de la qualité des prestations et l'optimisation des coûts globaux, tout en intégrant la notion de Responsabilité Sociétale.



Le Groupe intègre donc, tant dans les choix constructifs que dans les partenariats établis, les enjeux suivants :

#### **Environnemental**

Il convient de faire en sorte de minimiser les transports entre les lieux de fabrication des matériaux et produits et leurs lieux de mise en œuvre. De même, le choix de produits générant une quantité moindre de déchets de chantiers oriente une partie de nos achats. D'une manière générale, les choix se portent entre autre sur les produits à impact le plus faible possible sur l'environnement. Nous essayons de favoriser les solutions alternatives lorsqu'elles défendent les valeurs de l'achat durable. Nos partenariats forts nous permettent la mise en place de gestion de déchets, de manière locale, afin de diminuer l'impact négatif de nos chantiers sur l'environnement.

Nous assurons une utilisation responsable des sols. Lors de tout achat de terrain, nous réalisons des études de pollution, des études hydrauliques et géotechniques.

#### **Economique**

Nous favorisons les partenariats pérennes et avec les entreprises de proximité. Nous accompagnons le développement de TPE et PME susceptibles de créer de l'emploi en favorisant les partenariats où le rapport qualité et prix de prestation/développement du partenaire est le plus favorable.

#### Social

Nous tendons à promouvoir les solutions techniques les plus à même d'améliorer les conditions de travail de ceux qui les mettent en œuvre, comme par exemple les planchers allégés pour les maçons.

Nous faisons en sorte que nos réalisations, au travers de nos choix de produits, répondent au mieux aux attentes de nos clients mais soient aussi pour eux des choix durables. Enfin, nous veillons à choisir des fournisseurs qui mettent en œuvre les moyens nécessaires à ce que leurs salariés travaillent dans des conditions décentes.

# 7.3.4. Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

En 2017, la part de sous-traitance du Groupe représentait 37,5% de son chiffre d'affaires total.

A ce titre, la prévention des risques d'accidents sur les chantiers, la prévention contre le travail dissimulé, et les pratiques de corruptions sont des enjeux sur lesquels le Groupe agit.

En suivant sa logique d'amélioration continue et de coopération réciproque avec ses fournisseurs et soustraitants, le Groupe a mené plusieurs actions pour s'assurer de leur responsabilité sociale et environnementale :

- la formalisation d'une Charte Ethique,
- l'insertion de clauses spécifiques dans les engagements contractuels,
- des actions de prévention.

Une attestation sur l'honneur sur le respect par le co-contractant du code du travail est remplie et signée par le sous-traitant.



#### - La charte éthique

La charte éthique, communiquée largement auprès des salariés du Groupe (via le site intranet, et remise dans le pack d'embauche) est présente dans l'ensemble des actions de management de notre société. Elle définit les règles de gestion, basées sur le respect des droits des salariés. Tout acte de déloyauté constaté est immédiatement sanctionné, notamment par des sanctions pouvant aller jusqu'à un licenciement immédiat. A ce titre, la charte éthique est vivante au sein de notre Groupe.

La charte éthique a permis au Groupe de formaliser et de communiquer ses exigences en matière de RSE à l'égard de tous. La charte rappel notamment que la Société œuvre pour une relation mutuellement bénéfique avec ses partenaires et fournisseurs :

#### « Loyauté et intégrité

Le Groupe veille au respect des termes contractuels souscrits avec l'ensemble de ses partenaires et fournisseurs avec qui il entretient des relations loyales et intègres. Les collaborateurs d'AST Groupe s'engagent à gérer les problématiques liées aux conflits d'intérêt, et s'interdisent de solliciter tous cadeaux ou d'en accepter qui aient une valeur économique significative. »

#### « Responsabilisation

L'entreprise attend de ses partenaires et fournisseurs qu'ils respectent les règles de conduite et principes d'action de cette Charte Éthique et de la Charte Qualité.

#### - L'insertion de clauses spécifiques dans les engagements contractuels

Dans les différents documents contractuels signés par les fournisseurs et sous-traitants, des clauses relatives à la responsabilité sociale et environnementale sont indiquées. Certaines rappellent la nécessité de respecter le code du travail et les prescriptions techniques et règlementaires, d'autres stipulent les obligations de l'entreprise liées à l'environnement, la coordination et la sécurité des personnes sur les chantiers.

#### « 2.4. Nettoyage de Chantier & Evacuation des déchets

L'entreprise devra laisser son chantier en parfait état de propreté, et ce après chaque journée de travail et par extension à la fin de réalisation des travaux décrits dans les CONDITIONS PARTICULIERES.[...] L'entreprise sera responsable de ses propres déchets et devra réaliser par ses propres moyens l'évacuation et le traitement de ces derniers. Les déchets liés aux approvisionnements du CONSTRUCTEUR devront être regroupés par types de déchets (plastiques, bois, palettes, plâtres, agglos, etc.).

#### - Des actions de prévention

Avec son organisation en centres techniques régionaux, le Groupe privilégie, autant qu'il est possible, le recours à des sous-traitants et fournisseurs locaux, entretenant ainsi avec le tissu économique régional des liens contractuels durables et mutuellement bénéfiques.

#### PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

Par défaut, les données sociales, sociétales et environnementales sont indiquées pour la période du 1er janvier au 31 décembre de l'année écoulée.

#### Collecte des données

Les données sociales proviennent du SIRH.



Les données environnementales sont établies à partir d'un système de gestion de production assistée local et de factures fournisseurs.

#### **Définitions**

#### **Effectifs**

Les données ressources humaines correspondent exclusivement aux personnes ayant un contrat de travail avec une entité du Groupe. Les prestataires extérieurs ainsi que les stagiaires sont donc exclus de ces données. En revanche, les contrats d'alternance (contrat de professionnalisation et contrat d'apprentissage), et les collaborateurs en contrats suspendus sont compris dans le périmètre. Les collaborateurs quittant la société le 31 décembre sont exclus des effectifs de l'année correspondante.

#### **Embauches**

Les renouvellements de CDD sans interruption ainsi que les titularisations de CDD en CDI ne sont pas reportés dans les mouvements. Les contrats d'alternance sont compris dans les embauches en CDD.

#### **Départs**

Le motif « licenciement » comprend les licenciements pour cause réelle et sérieuse, les licenciements pour faute grave et les licenciements pour inaptitude. Le motif « fin de CDD » comprend les fins de CDD arrivant à leur terme. Le motif « fin de période d'essai » comprend les ruptures de période d'essai qu'elles soient à l'initiative du salarié ou de l'employeur. Le motif « rupture conventionnelle et autre » comprend les ruptures conventionnelles ainsi que les ruptures anticipées de CDD.

#### **Formation**

Le nombre d'heures reprend le nombre d'heures de travail total dédiées à la formation et attestées par des feuilles d'émargement pour l'année.

Les collaborateurs formés, ayant guitté la société en cours d'exercice, sont comptabilisés.

#### **Absentéisme**

Le motif « maladie » comprend les maladies indemnisées, les maladies non indemnisées, les mi-temps thérapeutiques, les congés pathologiques.

Le motif « absences non rémunérées » comprend des absences qui ne rentrent pas dans le cadre des autres motifs d'absences identifiés et n'ayant entrainées aucune rémunération.

Le taux d'absentéisme est calculé à partir des données suivantes :

Toutes les absences sont prises en compte dans le calcul.

Le taux d'absentéisme est calculé sur des heures théoriques contractuelles.

#### Taux de fréquence et Taux de gravité

Aucune distinction n'est faite entre les accidents de travail et les accidents de trajet. Les accidents sans arrêt sont exclus du taux de fréquence.

Le calcul du taux de fréquence et du taux de gravité s'effectue en jours calendaires. Les heures travaillées utilisées dans le calcul pour AST sont les heures théoriques et les heures réelles pour POBI.

Le taux de gravité comprend les jours perdus des accidents de l'année concernée.



#### Thématiques exclues

Certaines thématiques environnementales ne font pas l'objet d'une communication de la part du Groupe car elles ne sont pas pertinentes au vu de nos activités :

- Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions : l'activité de POBI (seul site industriel) ne nécessite pas de moyen de prévention particulier concernant les risques environnementaux et les pollutions ;
- Montant des provisions et des garanties pour risques en matière d'environnement : il n'y pas de provisions ni de garanties environnementales ;
- Mesure de prévention des rejets dans l'air, l'eau et le sol : l'activité de POBI n'émet pas de rejet ;
- Nuisances sonores et autre forme de pollution spécifique : l'activité de POBI ne génère pas de nuisances sonores significative ou autre forme de pollution spécifique ;
- Consommation d'eau : les seules consommations d'eau du Groupe sont à usage sanitaire ;
- Adaptation aux conséquences du changement climatique : l'activité industrielle de POBI n'est pas directement impactée par les conséquences du changement climatique. En revanche, l'approvisionnement du bois, notre principale matière première, peut-être indirectement impacté (voir section « Consommation de matières premières ») ;
- Gaspillage alimentaire : l'activité du Groupe ne génère pas de gaspillage alimentaire.



# 7.4. Attestation de présence et rapport d'assurance modérée de l'OTI

#### A.S.T. GROUPE

Société Anonyme 78 rue Elisée Reclus 69150 Décines-Charpieu

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2017

#### Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société A.S.T. GROUPE désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-10481, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

#### Responsabilité de la société

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société, (ciaprès le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

<sup>1</sup> dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr



#### Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- D'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE);
- D'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant, en particulier celles prévues par l'article L.225-102-4 du code de commerce (plan de vigilance) et par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes entre mars et avril 2018 sur une durée d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 30002°

#### 1. Attestation de présence des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société, ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, avec les limites précisées avec les Informations RSE au sein du rapport de gestion.

#### Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information



#### Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené six entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- D'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur :
- De vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes3 :

- Au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs et 100% des informations quantitatives environnementales présentées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnage ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

\_

<sup>3</sup> Informations quantitatives sociales: Effectif au 31 décembre, Pourcentage d'effectif au 31 décembre sous CDI, Nombre de recrutements, Pourcentage des recrutements en CDI, Nombre de départs, Taux d'absentéisme, Taux de fréquence et taux de gravité des accidents du travail, Nombre d'accidents du travail avec arrêt, Nombre d'heures de formation, Nombre de personnes formées, Proportion de femmes dans l'effectif, Proportion de femmes parmi les cadres.

Informations quantitatives environnementales : Bilan des consommations d'énergie, Quantités de déchets d'activité produites, Emissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie.

Informations qualitatives: Provenance du bois, Description de la typologie des déchets et des mesures de réduction – dématérialisation (prévention de déchets), Importance de la sous-traitance et relations avec les fournisseurs et sous-traitants, Charte éthique et son application, Démarche en faveur de l'emploi des personnes handicapées, Plan d'actions égalité H/F.

<sup>4</sup> A.S.T. Groupe, POBI Industrie, POBI Charpentes, POBI Structures



#### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel

Lyon, le 19 avril 2018 L'un des commissaires aux comptes, **Deloitte & Associés** 

**Dominique Natale** 



# 8. Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2018

# 8.1. Ordre du jour de l'Assemblée Générale

#### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Examen du rapport de gestion et de Groupe établi par le Conseil d'Administration ;
- Examen des rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017;
- Examen du rapport spécial du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise pris en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce;
- Examen du rapport des commissaires aux comptes faisant part de leurs observations sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise ;
- Examen du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale et de l'attestation d'un organisme tiers indépendant y afférent ;
- Examen du rapport du Conseil d'Administration sur les opérations d'attributions d'actions gratuites ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017, et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Approbation des charges non déductibles ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Examen du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation desdites conventions;
- Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général ;
- Approbation de la politique de rémunération des Directeurs Généraux Délégués ;
- Approbation de la rémunération 2017 de Monsieur Alain TUR, en qualité de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de la Société ;
- Approbation de la rémunération 2017 de Monsieur Sylvain TUR, en qualité de Directeur Général Délégué de la Société;
- Approbation de la rémunération 2017 de Monsieur Olivier LAMY, en qualité de Directeur Général Délégué de la Société :
- Fixation d'une enveloppe annuelle de jetons de présence afin de rémunérer les administrateurs au titre de l'exercice en cours et des exercices ultérieurs ;
- Renouvellement du mandat de Madame Martine COLLONGE en qualité d'administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Sylvain TUR en qualité d'administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Alain TUR en qualité d'administrateur ;
- Renouvellement du mandat d'un co-commissaire aux comptes titulaire ;
- Nomination d'un co-commissaire aux comptes titulaire en remplacement d'un co-commissaire aux comptes ;
- Renouvellement du mandat d'un co-commissaire aux comptes suppléant;



- Nomination d'un co-commissaire aux comptes suppléant en remplacement d'un co-commissaire aux comptes ;
- Autorisation consentie au Conseil d'Administration en vue de la mise en place d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions ;

#### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Autorisation consentie au Conseil d'Administration de réduire le capital social par voie d'annulation des actions auto détenues en suite de la mise en œuvre du programme de rachat par la Société de ses propres actions;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration d'émettre par placement privé des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration d'émettre au profit de catégories de personnes des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration d'émettre des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration d'émettre des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital, en cas de demandes excédentaires ;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en matière d'augmentation du capital social réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription à leur profit;
- Autorisation conférée au Conseil d'Administration de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, emportant dans ce dernier cas, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire :

#### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

## 8.2. Projets de résolution

#### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

**PREMIERE RESOLUTION** – (APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017 ET QUITUS AUX ADMINISTRATEURS)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

Approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2017, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.



En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée Générale approuve les dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 69.371,20 euros et qui ont donné lieu à une imposition théorique à due concurrence au taux de droit commun.

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION - (APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de Groupe du Conseil d'Administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2017, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### TROISIEME RESOLUTION - (AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la proposition du Conseil d'Administration, et décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice, s'élevant à 7 720 860,43 euros, de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice :

7 720 860,43 euros,

A la « Réserve légale », la somme de laquelle est ainsi dotée à plein

1,17 euro,

A titre de dividendes aux actionnaires, la somme de 0,25 euro par action ouvrant droit à dividende au jour du détachement du droit à dividende soit une enveloppe maximum de dividende s'élevant à :

3 189 999,50 euros,

Le solde, soit la somme de

4 530 859,76 euros,

Affecté en totalité sur le compte « Autres réserves » qui s'élève ainsi à 30 093 965,87 euros

L'Assemblée Générale prend acte que cette enveloppe de dividendes est basée sur le nombre total d'actions existantes au jour de la publication du texte des résolutions ouvrant potentiellement droit aux présents dividendes, étant précisé en outre que les actions auto-détenues au jour du détachement du droit à dividende n'ouvriront pas droit à dividendes ; par conséquent, le montant de ladite enveloppe est susceptible de varier à la baisse en fonction du nombre d'actions ouvrant réellement droit à dividendes au jour du détachement dudit droit, et que la différence éventuelle sera automatiquement affectée au compte « Autres réserves ».

Il est précisé que la totalité de la somme distribuée, soit la somme maximum de 3 189 999,50 euros est, le cas échéant, éligible à la réfaction de quarante pour cent (40 %) définie par l'article 158 3. 2° du Code général des impôts pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il a été rappelé aux actionnaires que :

- les revenus distribués font l'objet, conformément aux dispositions de l'article 117 quater modifié du Code général des impôts, d'un prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, imputable sur l'impôt dû l'année suivante et, en cas d'excédent, restituable,
- il leur appartiendra de déterminer les modalités d'imposition pour lesquelles ils opteront (imposition au barème ou prélèvement forfaitaire unique), considération prise de l'option qui leur est ouverte en application des dispositions de l'article 28 de la Loi de Finances pour 2018,
- peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire, à la source, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 euros



(contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense doit être formulée, sous la responsabilité de l'associé, au plus tard le 30 novembre de l'année qui précède celle du versement.

Il a en outre été rappelé aux actionnaires que, conformément aux dispositions de l'article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale, les prélèvements sociaux (17,2 % au 1er janvier 2018) sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis aux mêmes règles que le prélèvement mentionné à l'article 117 quater du Code général des impôts, c'est-à-dire prélevés à la source par l'établissement payeur, lorsque ce dernier est établi en France, et versés au Trésor dans les quinze premiers jours du mois suivant celui du paiement des dividendes.

La mise en paiement du dividende interviendra au plus tard le 30 juin 2018.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le dividende net par titre était égal à 0,19 euro par action. La totalité de la somme distribuée, soit 2 422 249,01 euros était, le cas échéant, éligible à la réfaction de 40 % définie par l'article 158-3-2 du Code général des impôts pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, le dividende net par titre était égal à 0,19 euro par action. La totalité de la somme distribuée, soit 2 420 581,19 euros était, le cas échéant, éligible à la réfaction de 40 % définie par l'article 158-3-2 du Code général des impôts pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, le dividende net par titre était égal à 0,19 euro par action. La totalité de la somme distribuée, soit 2 421 482,93 euros était, le cas échéant, éligible à la réfaction de 40 % définie par l'article 158-3-2 du Code général des impôts pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France

#### **QUATRIEME RESOLUTION** – (CONVENTIONS REGLEMENTEES)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce et statuant sur ce rapport, prend acte qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé, et prend acte des conventions conclues et autorisées antérieurement et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

CINQUIEME RESOLUTION — (POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GENERAL DE LA SOCIETE — APPROBATION DES PRINCIPES ET CRITERES DE DETERMINATION, DE REPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE ATTRIBUABLE AU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL)

Connaissance prise du rapport prévu par les dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de ses mandats de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général à Monsieur Alain TUR.

Sixieme resolution — (Politique de remuneration des Directeurs generaux delegues de la Societe — Approbation des Principes et criteres de determination, de repartition et d'attribution des elements fixes, variables et exceptionnels composant la remuneration totale et les avantages de toute nature attribuable aux Directeurs generaux delegues)

Connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du Code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de leur mandat aux Directeurs Généraux Délégués, Messieurs Sylvain TUR et Olivier LAMY.



SEPTIEME RESOLUTION — (APPROBATION DE LA REMUNERATION 2017 DE MONSIEUR ALAIN TUR, EN QUALITE DE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL DE LA SOCIETE)

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-100 alinéa II du Code de commerce et aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Alain TUR, en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, tels que présentés dans le rapport prévu au dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

HUITIEME RESOLUTION – (APPROBATION DE LA REMUNERATION 2017 DE MONSIEUR SYLVAIN TUR, EN QUALITE DE DIRECTEUR GENERAL DELEGUE DE LA SOCIETE)

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-100 alinéa II du Code de commerce et aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Sylvain TUR, en qualité de Directeur Général Délégué, tels que présentés dans le rapport prévu au dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**NEUVIEME RESOLUTION** – (APPROBATION DE LA REMUNERATION 2017 DE MONSIEUR OLIVIER LAMY, EN QUALITE DE DIRECTEUR GENERAL DELEGUE DE LA SOCIETE)

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-100 alinéa II du Code de commerce et statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Olivier LAMY, en qualité de Directeur Général Délégué, tels que présentés dans le rapport prévu au dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**DIXIEME RESOLUTION** – (FIXATION D'UNE ENVELOPPE ANNUELLE DE JETONS DE PRESENCE AFIN DE REMUNERER LES ADMINISTRATEURS AU TITRE DE L'EXERCICE EN COURS ET DES EXERCICES ULTERIEURS)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, décide l'allocation d'une enveloppe annuelle de vingt-mille euros (20.000,00€) de jetons de présence afin de rémunérer les administrateurs au titre de l'exercice en cours et des exercices ultérieurs, jusqu'à ce qu'une nouvelle décision de l'Assemblée Générale des actionnaires en décide autrement.

ONZIEME RESOLUTION - (RENOUVELLEMENT D'UN ADMINISTRATEUR - MADAME MARTINE COLLONGE)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, renouvelle, dans les conditions de l'article 13 des statuts, le mandat d'administrateur de Madame Martine COLLONGE pour une durée de six (6) années, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**DOUZIEME RESOLUTION** (RENOUVELLEMENT D'UN ADMINISTRATEUR – MONSIEUR SYLVAIN TUR)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, renouvelle, dans les conditions de l'article 13 des statuts, le mandat d'administrateur de Monsieur Sylvain TUR pour une durée de six (6) années, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

TREIZIEME RESOLUTION — (RENOUVELLEMENT D'UN ADMINISTRATEUR — MONSIEUR ALAIN TUR)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, renouvelle, dans les conditions de l'article 13



des statuts, le mandat d'administrateur de Monsieur Sylvain TUR pour une durée de six (6) années, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATORZIEME RESOLUTION - (RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'UN CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE)

Le mandat de la société DELOITTE & ASSOCIES, co-commissaire aux comptes titulaire, arrivant à expiration lors de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler la société DELOITTE & ASSOCIES dans son mandat pour une nouvelle période de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUINZIEME RESOLUTION - (NOMINATION D'UN CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE EN REMPLACEMENT D'UN CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE)

Le mandat de la société FIDEO, co-commissaire aux comptes titulaire, arrivant à expiration lors de la présente Assemblée et cette dernière ayant exprimé le désir de ne pas être renouvelée dans son mandat, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, domicilié 63 rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine, en qualité de nouveau Co-commissaire aux comptes titulaire pour une période de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SEIZIEME RESOLUTION - (RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'UN CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT)

Le mandat de la sociétés SARL BEAS, co-commissaire aux comptes suppléant, arrivant à expiration lors de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler la société SARL BEAS dans son mandat pour une nouvelle période de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**DIX-SEPTIEME RESOLUTION** — (NOMINATION D'UN CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT EN REMPLACEMENT D'UN CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT)

Le mandat de la société SARL OLIVIER CHETAIL CONSEILS, co-commissaire aux comptes suppléant, arrivant à expiration lors de la présente Assemblée et cette dernière ayant exprimé le désir de ne pas être renouvelée dans son mandat, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer Monsieur Patrice MOROT, domicilié 63 rue Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine, en qualité de nouveau Co-commissaire aux comptes suppléant pour une période de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**DIX-HUITIEME RESOLUTION** — (AUTORISATION CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE DE LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME DE RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise ledit Conseil, pour une durée de dix-huit (18) mois ou jusqu'à la date de son renouvellement par l'Assemblée Générale ordinaire, à acquérir un nombre d'actions de la Société représentant jusqu'à dix pour cent (10 %) du nombre des actions composant le capital social, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce.

Les achats, cessions ou transferts de ces actions pourront être effectués à tout moment et par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou hors marché, y compris par des transactions de blocs et par des opérations optionnelles, et également en période d'offre publique. La part maximale du programme de rachat pouvant être effectuée par voie d'acquisition ou de cession de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

Le prix unitaire net d'achat maximum ne pourra excéder vingt-deux euros (22,00€), hors frais et commissions, ce prix étant en outre fixé sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société et réalisés dans les conditions légales et réglementaires.



La Société pourra acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera, un nombre d'actions ordinaires de la Société ne pouvant excéder :

- dix pour cent (10 %) du nombre total des actions composant le capital social tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente décision, ou ;
- cinq pour cent (5 %) de ce même nombre total des actions composant le capital social, s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport;

Le montant maximal des fonds nécessaires à la réalisation du programme sera de vingt-huit millions soixante-etonze mille neuf cent soixante-dix-huit euros (28.071.978,00 €).

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution d'actions gratuites, de division ou regroupement des titres, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Les acquisitions d'actions pourront être effectuées, par ordre de priorité, en vue :

- de favoriser la liquidité et animer le cours des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- d'annuler les titres ainsi rachetés par voie de réduction de capital, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale des actionnaires, statuant en matière extraordinaire, d'une résolution spécifique portant sur cette réduction de capital;
- d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions légales et réglementaires, notamment, dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par voie d'attribution gratuite d'actions ou dans toute autre condition permise par la réglementation ;
- d'attribuer les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toutes autres manières, à des actions existantes de la Société ;
- de remettre les actions en paiement ou en échange, notamment, dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 31 mai 2017 dans sa dixième résolution à caractère ordinaire.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation à son Directeur Général, pour passer tous ordres, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et généralement faire le nécessaire.

#### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

**DIX-NEUVIEME RESOLUTION** — (AUTORISATION CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR VOIE D'ANNULATION DES ACTIONS AUTO DETENUES EN SUITE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et sous réserve de l'adoption de la dix-huitième résolution ci-dessus, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation à son Directeur Général, conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce et pour une durée de vingt-quatre (24) mois :

- à annuler les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée sous la



dix-huitième résolution, dans la limite de dix pour cent (10 %) du capital tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente décision, par période de vingt-quatre (24) mois :

- à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur de rachat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles, et ;
- à modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

VINGTIEME RESOLUTION – (DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EMETTRE PAR PLACEMENT PRIVE DES ACTIONS ORDINAIRES OU DE TOUTES AUTRES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL OU DONNANT DROIT A L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CREANCES DE LA SOCIETE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport complémentaire du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 225-136 et L. 228-92 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider en une ou plusieurs fois l'émission réalisée par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, tant en France qu'à l'étranger, d'actions ordinaires nouvelles de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société, ces valeurs mobilières pouvant être libellées en euros ou en monnaie étrangère, étant rappelé que l'émission de titres de capital réalisée par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier est limitée à vingt pour cent (20 %) du capital social par an ;
- Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourra être supérieur à la somme de cinq millions d'euros (5.000.000,00 €) en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions de la présente Assemblée, sous réserve du respect de la limite d'émission à vingt pour cent (20 %) du capital social par période de douze (12) mois, conformément à l'article L. 225-136 3°. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- Décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises et donnant accès immédiat ou à terme à une quotité du capital de la Société en vertu de la présente délégation ainsi que des délégations mises en place par les vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions de la présente Assemblée ne pourra excéder un plafond de vingt millions d'euros (20.000.000,00 €) ou leur contre-valeur, à la date de la décision d'émission sous réserve du respect de la limite d'émission à vingt pour cent (20 %) du capital social par période de douze (12) mois, conformément à l'article L. 225-136 3° du Code de commerce ;
- Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières pouvant être émises en application de la présente délégation ;
- Prend acte que la décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emporte renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit en application des dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce;
- Rappelle que le prix des actions ordinaires émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente délégation devra être déterminé dans les conditions légales, soit actuellement au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois (3) séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de cinq pour cent (5 %);
- Décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe précédent;



- Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration d'imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après augmentation;
- Décide que la présente délégation serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale;
- Prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute délégation antérieure ayant le même objet.
- Décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'effet notamment :
  - \* De déterminer les dates et modalités des émissions, notamment le mode de libération des actions ou autres titres émis, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
  - \* D'arrêter les prix et conditions des émissions, étant précisé que le prix d'émission des actions sera déterminé dans les conditions légales, soit actuellement au moins égal à la moyenne pondérée des cours côtés des trois (3) dernières séances de bourse précédant sa fixation, le cas échéant diminuée d'une décote maximum de cinq pour cent (5 %); étant précisé que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égal au prix d'émission défini ci-dessus;
  - \* De fixer les montants à émettre ;
  - \* De fixer la date de jouissance, même rétroactive, des valeurs mobilières à émettre et, le cas échéant, de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
  - \* De fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
  - \* De procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celle de frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions ;
  - \* De prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur un marché réglementé, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
  - \* De constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

L'Assemblée Générale prend en outre acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION — (DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EMETTRE AU PROFIT DE CATEGORIES DE PERSONNES DES ACTIONS ORDINAIRES OU DE TOUTES AUTRES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL OU DONNANT DROIT A L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CREANCE DE LA SOCIETE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-2, L.225-138 et L.228-92 du Code de commerce, et de l'article L.411-2, I du Code monétaire et financier,



- Délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en France ou à l'étranger, soit en euro, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, à une ou plusieurs augmentations du capital social par voie de placement privé, dans la limite du plafond global ci-après fixé, et par l'émission d'actions ordinaires nouvelles de la Société et/ou de toutes autres valeurs mobilières donnant, immédiatement et/ou de manière différée, accès par tous moyens au capital (à l'exception d'actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par compensation de créances.
- Décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou de manière différée, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant nominal global de cinq millions d'euros (5.000.000,00 €), le tout (i) dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de cinq millions d'euros (5.000.000,00 €) applicable aux vingtième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions de la présente assemblée, et (ii) sous réserve, s'il y a lieu, du montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des éventuels porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.
- Décide que le montant nominal global (ou sa contre-valeur en euro à la date d'émission en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de comptes établies par référence à plusieurs monnaies) des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ne pourra excéder vingt millions d'euros (20.000.000,00 €) , le tout dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de vingt millions d'euros (20.000.000,00 €) applicable aux vingtième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions de la présente assemblée.
- Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant à l'attribution de titres de créance de la Société, à émettre, au profit des catégories de personnes suivantes : Sociétés investissant, directement et/ou indirectement, à titre habituel dans des valeurs de croissance dites « *small caps* » (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas un milliard d'euros (1 000 000 000 €)), dans le secteur de la construction, de la promotion immobilière et d'aménagement de terrains, des travaux publics et, plus largement, dans le secteur de l'immobilier, et participant à l'émission pour un montant unitaire d'investissement supérieur à cent mille euros (100 000 €) (prime d'émission incluse) ;
- Décide que si les souscriptions des personnes visées ci-dessus n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
  - \* Limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
  - \* Répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
  - \* Offrir au public, sur le marché, français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- Prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donnent droit :
- Décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'effet notamment :
  - \* De déterminer les dates et modalités des émissions, notamment le mode de libération des actions ou autres titres émis, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
  - \* D'arrêter les prix et conditions des émissions, étant précisé que le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours côtés des trois (3) dernières séances de bourse précédant sa fixation, le cas échéant diminuée d'une décote maximum de cinq pour cent (5 %) ; étant précisé que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée de celle susceptible d'être perçue



ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égal au prix d'émission défini ci-dessus ;

- \* De fixer les montants à émettre ;
- \* De fixer la date de jouissance, même rétroactive, des valeurs mobilières à émettre et, le cas échéant, de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
- \* De fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- \* De procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celle de frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions ;
- \* De prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur un marché réglementé, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- \* De constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

L'Assemblée Générale prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION — (DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EMETTRE DES ACTIONS ORDINAIRES OU DE TOUTES AUTRES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL OU DONNANT DROIT A L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CREANCE DE LA SOCIETE AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce,

- Délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en France ou à l'étranger, soit en euro, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, à une ou plusieurs augmentations du capital social en employant, séparément ou cumulativement, dans la limite du plafond global ci-après fixé, les procédés suivants :
  - \* Augmentation de capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société et de toutes autres valeurs mobilières donnant, immédiatement et/ou de manière différée, accès par tous moyens au capital (à l'exception d'actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par compensation de créances,
  - \* Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émissions ou tout autre élément susceptible d'être incorporé au capital, au moyen de l'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou de la création d'actions ordinaires nouvelles de même type que les actions existantes.
- Décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou de manière différée, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant nominal global de cinq millions d'euros (5.000.000,00 €), le tout (i) dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de cinq millions d'euros (5.000.000,00 €) applicable à la présente délégation et à celles prévues par les vingtième, et vingt-et-unième et vingt-troisième résolutions de la présente assemblée, et (ii) sous réserve, s'il y a lieu, du montant nominal des actions supplémentaires à émettre



pour préserver, conformément à la loi, les droits des éventuels porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

- Décide que le montant nominal global (ou sa contre-valeur en euro à la date d'émission en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de comptes établies par référence à plusieurs monnaies) des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ne pourra excéder vingt millions d'euros (20.000.000,00 €) , le tout dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de vingt millions d'euros (20.000.000,00 €) applicable à la présente délégation et à celles prévues par les vingtième, vingt-et-unième et vingt-troisième résolutions de la présente Assemblée.
- Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes, avec faculté laissée dans ce cas au Conseil d'Administration de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.
- Décide que les actionnaires pourront, dans les conditions prévues par la loi, exercer leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société, à titre irréductible. En outre, le Conseil d'Administration aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande.
- Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ciaprès :
  - \* Limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions recueillies, sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée ;
  - \* Répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
  - \* Offrir au public, sur le marché, français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- Prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donnent droit :
- Décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'effet notamment :
  - \* De déterminer les dates et modalités des émissions, notamment le mode de libération des actions ou autres titres émis, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
  - \* D'arrêter les prix et conditions des émissions dans les conditions légales et réglementaires ;
  - \* De fixer les montants à émettre ;
  - \* De fixer la date de jouissance, même rétroactive, des valeurs mobilières à émettre et, le cas échéant, de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
  - \* De fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
  - \* De procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celle de frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions ;



- \* De prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur un marché réglementé, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- \* De constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

L'Assemblée Générale prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION — (DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EMETTRE DES ACTIONS ORDINAIRES OU DE TOUTES AUTRES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL, EN CAS DE DEMANDES EXCEDENTAIRES)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, en conséquence et sous réserve de l'adoption des vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions ci-dessus, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-135-1 du Code de commerce,

- Délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres émis dans le cadre de la mise en œuvre des délégations de compétence prévues aux vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions de la présente assemblée, en cas de demandes excédentaires;
- Décide que le montant des émissions susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, ne pourra être supérieur à un montant égal à quinze pour cent (15 %) du montant de l'émission initiale décidée par le Conseil d'Administration le tout (i) dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global en nominal de cinq millions d'euros (5.000.000,00 €) applicable à la présente délégation et à celles prévues par les vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions de la présente assemblée et (ii) sous réserve, s'il y a lieu, du montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des éventuels porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital :
- Décide que le montant nominal global (ou sa contre-valeur en euro à la date d'émission en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de comptes établies par référence à plusieurs monnaies) des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ne pourra excéder vingt millions d'euros (20.000.000,00 €) , le tout dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de vingt millions d'euros (20.000.000,00 €) applicable à la présente délégation et à celles prévues par les vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions de la présente assemblée.
- Décide que les titres émis dans ce cadre devront respecter les conditions et modalités des émissions initialement décidées par le Conseil d'Administration, notamment, en ce qui concerne la forme et les caractéristiques des titres à créer, les prix et conditions des émissions, la date de jouissance des titres à émettre, le mode de libération des titres émis et, le cas échéant, la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachées aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois, les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des éventuels titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- Décide que le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales ou réglementaires, pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions, et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur un marché réglementé, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des



droits qui y sont attachés, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

L'Assemblée Générale prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION — (DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL RESERVEE AUX SALARIES ADHERENTS A UN PLAN D'EPARGNE ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION A LEUR PROFIT)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- Autorise le Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, à procéder, en une ou plusieurs fois, à une augmentation du capital social en numéraire d'un montant maximum de trois pour cent (3%) du capital social, par la création d'actions nouvelles de trente-six centimes d'euro (0,36 €) de valeur nominale chacune, à libérer intégralement en numéraire, par versement d'espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société ;
- Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au profit des salariés de la société et des sociétés ou groupements français ou étranger qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur ayant la qualité d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou assimilé tel que FCPE (ci-après « PEE »), et qui remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le Conseil d'Administration dans les conditions prévues aux articles L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail et/ou toute loi ou réglementation analogue qui permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes.
- Délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, avec faculté de subdélégation au Directeur Général dans les conditions légales et réglementaires, tous pouvoirs à l'effet de fixer les autres modalités de l'émission des titres et, plus précisément, pour :
  - \* Réaliser l'augmentation de capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, par émission d'actions réservées aux salariés ayant la qualité d'adhérents audit PEE en faveur desquels le droit préférentiel de souscription des actionnaires sera supprimé ;
  - \* Fixer, avec sa justification, le prix définitif d'émission des actions nouvelles conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail ;
  - \* Fixer, le cas échéant, dans les limites légales et réglementaires, les conditions d'ancienneté des salariés exigée pour souscrire à l'augmentation de capital, la liste précise des bénéficiaires et le nombre de titres devant être attribués à chacun d'entre eux dans la limite précitée ;
  - \* Dans la limite d'un montant maximum de trois pour cent (3%) du capital social, fixer le montant de chaque émission, décider de la durée de la période de souscription, fixer la date de jouissance des actions nouvelles ;
  - \* Fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, recueillir lesdites souscriptions;
  - \* Fixer, dans la limite légale de trois (3) ans à compter de la souscription, le délai accordé aux souscripteurs pour la libération du montant de leur souscription, étant précisé que, conformément aux dispositions légales, les actions souscrites pourront être libérées, à la demande de la société ou du souscripteur, soit par versements périodiques, soit par prélèvements égaux et réguliers sur le salaire du souscripteur;



- \* Recueillir les sommes correspondant à la libération des souscriptions, qu'elle soit effectuée par versement d'espèces ou par compensation de créances ; le cas échéant, arrêter le solde du compte courant du souscripteur par compensation ;
- \* Déterminer si les souscriptions aux actions nouvelles devront être réalisées directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement ;
- \* Constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites en vertu de la présente délégation.

En outre, le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions, et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société aux négociations sur marché réglementé, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

**VINGT-CINQUIEME RESOLUTION** – (AUTORISATION CONFEREE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCEDER A L'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS EXISTANTES OU A EMETTRE, EMPORTANT DANS CE DERNIER CAS, RENONCIATION DES ACTIONNAIRES A LEUR DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport complémentaire du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- Autorise le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société :
- Décide que les bénéficiaires des attributions pourront être les mandataires et les salariés de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce;
- Décide que le Conseil d'Administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions :
- Décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution ne pourra représenter plus de dix pour cent (10 %) du capital social au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration;
- Décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive, soit au terme d'une période d'acquisition minimale d'un (1) an avec une obligation de conservation des actions par les bénéficiaires d'une durée minimale d'un (1) an, le Conseil ayant la faculté de modifier la durée de ces deux périodes, étant précisé que la durée cumulée de la période d'acquisition et de la période de conservation des actions par le bénéficiaire ne peut être inférieur à deux (2) ans :
- Décide qu'en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-1 du Code de la sécurité sociale, les actions lui seront attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition et seront librement cessibles dès l'attribution;
- Prend acte que la présente décision comporte renonciation de plein droit des actionnaires pour la partie des réserves qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles, et
- Prend acte que la présente autorisation met fin à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la date de la présente Assemblée.



L'Assemblée délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les limites légales, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, effectuer tous actes, formalités et déclarations, procéder, le cas échéant, aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société, fixer si besoin des périodes d'acquisition et des obligations de conservation supérieures aux durées minimales fixées cidessus, le cas échéant, fixer la date de jouissance, même rétroactive, des actions émises, augmenter le cas échéant le capital par incorporation de réserves ou de primes d'émission pour procéder à l'émission d'actions, constater le cas échéant l'augmentation ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence, effectuer les formalités liées à la cotation des titres émis, et d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

VINGT-SIXIEME RESOLUTION — (DELEGATION DE COMPETENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'APPORTER LES MODIFICATIONS NECESSAIRES AUX STATUTS POUR LES METTRE EN CONFORMITE AVEC LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES, SOUS RESERVE DE RATIFICATION DE CES MODIFICATIONS PAR LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément à l'article L. 225-36 du Code de commerce, délègue au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts de la Société pour les mettre en conformité avec toutes les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires.

#### **VINGT-SEPTIEME RESOLUTION (POUVOIRS)**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.



# 9. Informations complémentaires

### 9.1. Informations et documentations disponibles

Pendant la durée de validité du DDR, les documents suivants (ou copie de ces document) peuvent le cas échéant, être consultés sans frais au siège social de la société AST Groupe :

- acte constitutif des statuts,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le DDR.

## 9.2. Contrôleurs légaux des comptes y compris honoraires

#### Commissaires aux comptes titulaires

#### Cabinet FIDEO

représenté par Xavier Bousquet

100 route de Paris - 69260 Charbonnières-Les-Bains Date de renouvellement du mandat : 21 mai 2012

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

#### Cabinet Deloitte & Associés

représenté par Dominique Natale

106, cours Charlemagne – 69002 Lyon

Date de renouvellement du mandat : 21 mai 2012

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31

décembre 2017

#### Commissaires aux comptes suppléants

#### Cabinet Olivier CHETAIL CONSEILS

15 rue Maurice Jacob - 69005 LYON Date de nomination : 21 mai 2012

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31

décembre 2017

#### SOCIETE BEAS

Sis 7-9 Villa Houssay 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex Date de renouvellement du mandat : 21 mai 2012

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31

décembre 2017



Proposition de nomination de nouveaux commissaire aux comptes titulaires et suppléant en remplacement du Cabinet FIDEO et du Cabinet Olivier CHETAIL CONSEILS au cours de l'Assemblée Générale du 6 juin 2018 :

Cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (commissaire aux comptes titulaires en remplacement du cabinet FIDEO),

63 rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine,

Date de nomination : 6 juin 2018

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

# Monsieur Patrice MOROT (commissaire aux comptes suppléant en remplacement du Cabinet Olivier CHETAIL CONSEILS)

63 rue Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine

Date de nomination : 6 juin 2018

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### Honoraires des Commissaires aux comptes

Le tableau des honoraires des Commissaires aux comptes est indiqué dans la note 5.6 de l'annexe aux comptes consolidés.



# 9.3. Responsable du document de référence et du rapport financier annuel

Monsieur Alain TUR,

Président Directeur Général d'AST Groupe

# 9.4. Attestation du responsable du document de référence et du rapport financier annuel

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont la table de concordance figure à la page 183 du présent document de référence, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'un descriptif des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques, présentées ou incluses par référence dans ce document, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux. Les rapports des contrôleurs légaux relatifs aux exercices 2015, 2016 et 2017 ne contiennent pas d'observation.

Décines Charpieu, le 27 avril 2018

Alain TUR Président Directeur Général



# 9.5. Responsable de l'information financière

#### **Relations investisseurs**

Olivier LAMY,

Directeur Général Délégué Tél : +33 (0)4 72 81 64 64

E-mail: olivier.lamy@ast-groupe.fr

#### Communication Financière / Relation presse

Solène Kennis

Tél: +33 (0)1 75 77 54 68 E-mail: <u>skennis@aelium.fr</u>

#### Agenda de communication pour l'année 2018

Evénement	Date
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2018	14 mai 2018 *
Assemblée Générale Annuelle	6 juin 2018 *
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> semestre 2018	24 juillet 2018 *
Résultats semestriels 2018	25 septembre 2018 *
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2018	6 novembre 2018 *
Chiffre d'affaires annuel 2018	12 février 2019 *

<sup>\*</sup> diffusion après clôture de bourse



# 10. Table de concordance (Rubrique de l'Annexe I du règlement européen n°809/2004)

Figurent dans le présent tableau de concordance, en regard de chacune des rubriques prévues par l'annexe I du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission Européenne du 29 avril 2004 (le « règlement »), les numéros du ou des paragraphes du présent document de référence dans lesquels sont mentionnées les informations relatives à chacune des rubriques du règlement.

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Paragraphes du DDR
1 Personnes responsables		9.3
2 Contrôleurs légaux des comptes		9.2
3 Informations financières sélectionnées		2.1
4 Facteurs de risques		1.9
5 Informations concernant l'émetteur		
	5.1. Histoire et évolution de la société	1.1, 1.2
	5.2 Investissements	2.3
6 Aperçu des activités		
	6.1. Principales activités	1.5
	6.2. Principaux marchés	1.4
	6.3. Événements exceptionnels	2.2
	6.4. Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats	1.10
	6.5. Position concurrentielle	1.4
7 Organigramme		
	7.1. Organisation du Groupe et liste des filiales	1.3
	7.2. Liste des filiales	1.3
8 Propriétés immobilières, usines et équipements		
	8.1. Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	1.7
	8.2. Questions environnementales	7.2
9 Examen de la situation financière et du résultat		
	9.1. Situation financière	2.1, 2.2, 2.5
	9.2. Résultat d'exploitation	2.1
10 Trésorerie et capitaux		
	10.1. Capitaux de l'émetteur	6.2
	10.2. Source et montant des flux de trésorerie	3.1
	10.3. Financement	3.1
	10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	6.2
	10.5. Sources de financement attendues	2.5
11 Recherche et développement, brevets et licences		1.8



12 Informations sur les tendances		
	12.1. Évolutions récentes	2.2
	12.2. Perspectives d'avenir	2.6
13 Prévisions ou estimations du bénéfice		2.6
14 Organes d'administration et Direction Générale		
	<ol> <li>14.1. Composition des organes de direction et de contrôle</li> </ol>	5.1.8
	14.2. Conflits d'intérêts	5.1.11
15 Rémunération et avantages		
	15.1. Rémunération et avantages versés	5.1.9
	15.2. Rémunération et avantages : montant provisionné	5.1.9
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
	16.1. Date d'expiration des mandats	5.1.8
	16.2. Information sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	5.1.6
	16.3. Comités constitués par le Conseil d'Administration	5.1.4
	16.4. Gouvernement d'entreprise	5.1
17 Salariés		
	17.1. Effectifs et politique de l'emploi	7.1.1
	17.2. Participations et stock-options	7.1.3
	17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	7.1.3
18 Principaux actionnaires		
	18.1. Franchissement de seuils	6.3.1
	18.2. Droits de vote différents	6.2.6
	18.3. Contrôle	6.2.6
	18.4. Accord relatif au changement de contrôle	6.2.6
19 Opérations avec des parties liées		
20 Informations financières concernant le pa	atrimoine, la situation financière et les résultats -	
	20.1. Comptes consolidés	3.1, 3.2, 3.3
	20.2. Informations pro forma -	Néant
	20.3. Comptes annuels	4.1, 4.2, 4.3
	20.4. Rapports des Commissaires aux Comptes	3.3, 4.3
	20.5. Informations financières intermédiaires	Néant
	20.6. Politique de distribution des dividendes	6.3.2
	20.7. Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.11
	20.8. Changement significatif de la situation financière	2.2
21 Informations complémentaires -		
	21.1. Informations concernant le capital social	6.2
	21.2. Acte constitutif et statuts	6.1.2
22 Contrats importants		2.4
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		
24 Documents accessibles au public		
25 Informations sur les participations		9.1



# Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel

Le présent document de référence comprend tous les éléments du rapport financier annuel visé aux articles L. 451-1-2 I du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF. Le tableau de concordance suivant renvoie aux extraits du document de référence correspondant aux différentes rubriques du rapport financier annuel.

#### Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel

Paragraphes

Le Document de référence comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.

#### Rapport financier annuel

Éléments requis par les articles L. 451-1-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du

Règlement général de l'AMF

r togramant gamarar as 17 mm	
Comptes consolidés	3.1, 3.2
Comptes annuels	4.1, 4.2
Déclaration de la personne responsable	9.3, 9.4
Rapport de gestion (voir ci-après)	
Rapport des contrôleurs légaux sur les Comptes consolidés	3.3
Rapport des contrôleurs légaux sur les Comptes annuels	4.3
Honoraires des contrôleurs légaux	9.2

#### Rapport de gestion

2.2
1.3.1, 4.4
2.6
1.8
7.2
7.1, 7.3
1.9
6.2
6.3.1
7.1.3
6.3.2
5.1



# 12. Table de concordance GRENELLE II

Article	Description	Paragraphe
1.	Social	
1. a	Emploi	
	Effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	7.1.1
	Les embauches et les licenciements	7.1.1
	Les rémunérations et leur évolution	7.1.3
1.b	Organisation du travail	
	Organisation du temps de travail	7.1.4
1.0	Absentéisme Relations sociales	7.1.5
1.c	Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	7.1.7
	Le bilan des accords collectifs	7.1.8
1.d	Santé et sécurité	
	Les conditions de santé et de sécurité au travail	7.1.6
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	N/A
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	7.1.6
1.e	Formation	
	Les politiques mises en œuvre en matières de formation	7.1.2
	Le nombre total d'heures de formation	7.1.2
1.f	Egalité de traitement	
	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	7.1.1
	Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	7.1.9
	La politique de lutte contre les discriminations	7.1.1
1.g	Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'organisation internationale du travail relatives	
	au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	7.1.7
	à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	7.1.1
	à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	7.1.10
	à l'abolition effective du travail des enfants	7.1.10
2.	Environnement	
2.a	Politique Générale en matière d'environnement	
	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	7.2
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	7.2



	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	N/A *
	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	N/A *
2.b	Pollution et gestion des déchets	
	Les mesures de prévention et de réduction et de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	N/A *
	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	7.2.3
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	N/A *
2.c	Utilisation durable des ressources	
	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	N/A *
	La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	7.2.1
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	7.2.2
	L'utilisation des sols	7.3.3 *
2.d	Changement climatique	
	Les rejets de gaz à effet de serre	7.2.4
2.e	L'adaptation aux conséquences du changement climatique  Protection de la biodiversité	N/A *
	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	7.2.1
3.	Sociétal	
3.a	Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	
	En matière d'emploi et de développement régional	7.1.1
	Sur les populations riveraines ou locales	7.3.2
3.b	Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	
	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	7.3.2
	Les actions de partenariat ou de mécénat	N/A
3.c	Sous-traitance et fournisseurs	
	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	7.3.3
	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	7.3.4
3.d	Loyauté des pratiques	
	Les actions engagées pour prévenir la corruption	7.3.4
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	7.3.1
3.e	Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	
	Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	7.1.10

<sup>\*</sup> L'activité POBI n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, de ce fait cet indicateur n'est pas pertinent au regard des activités du Groupe

