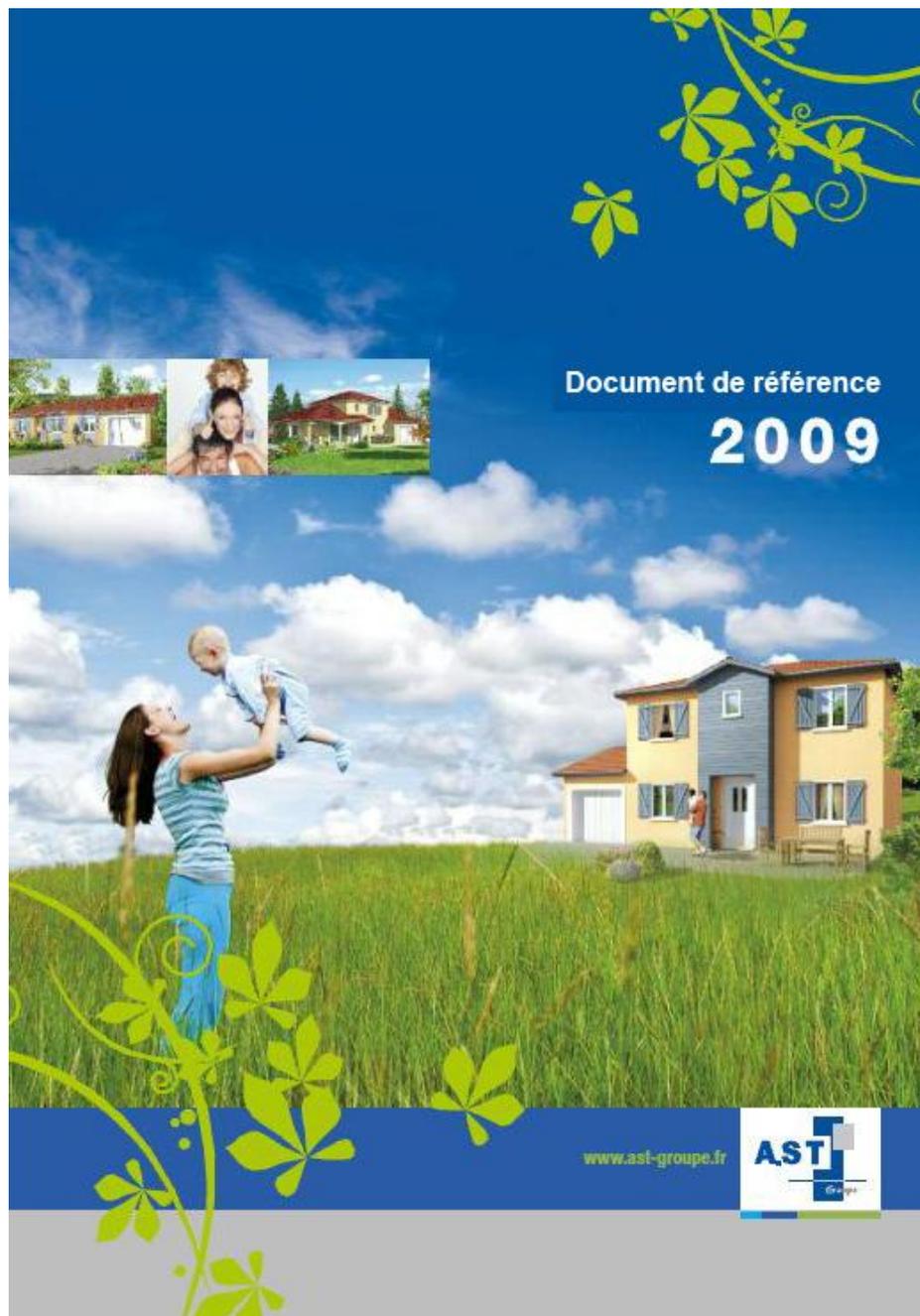


**AST GROUPE**  
**S.A. au capital de 3 658 755,96€**  
**Siret 392 549 820 00109 du RCS de Lyon**



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 26 août 2010 sous le numéro R.10-065. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que 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. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié "si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes".

Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la société, au 20 BD Charles de Gaulle, 69150 à Décines ainsi qu'en version électronique sur le site internet de la société [www.ast-groupe.fr](http://www.ast-groupe.fr) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

# SOMMAIRE

## SOMMAIRE 2

INTRODUCTION.....	7
I. Le mot du Président.....	7
II. Profil et chiffres clés.....	9
III. La Bourse.....	17
DOCUMENT INSTITUTIONNEL .....	19
I. Responsable du Document de Référence et responsables du contrôle des comptes .....	19
1.1 Personne responsable des informations contenues dans le Document de Référence .....	19
1.2 Attestation de la personne responsable du Document de Référence .....	19
1.3 Contrôleurs légaux des comptes .....	19
1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires .....	19
1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants .....	20
1.4 Politique d'information .....	20
1.4.1 Documents accessibles au public .....	20
1.4.2 Publications au B.A.L.O.....	21
1.4.3 Communiqués de presse .....	21
1.4.4 Agenda de l'actionnaire.....	22
1.4.5 Responsable de l'information financière .....	23
II. Renseignements de caractère général concernant la société et son capital .....	23
2.1 Renseignements de caractère général concernant la société .....	23
2.1.1 Dénomination sociale et siège social (Articles 3 et 4 des Statuts) .....	23
2.1.2 Forme juridique et législation applicable (Article 1 des Statuts).....	23
2.1.3 Date de constitution et durée de la société (Article 5 des Statuts).....	23
2.1.4 Objet social (Article 2 des Statuts) .....	23
2.1.5 Registre du commerce et des sociétés .....	24
2.1.6 Exercice social (Article 38 des Statuts).....	24
2.1.7 Forme des actions (Article 10 des Statuts) .....	24
2.1.8 Assemblées générales .....	24
2.1.9 Droits attachés aux actions – Droits de vote double (Article 30 des Statuts) .....	26
2.1.10 Affectation des bénéfiques et modalités de paiement des dividendes (Article 40 des Statuts).....	26
2.1.11 Seuils statutaires (Article 11 des Statuts).....	27
2.1.12 Identification des détenteurs de titres au porteur (Article 10 des Statuts) .....	27
2.1.13 Présentation des modifications statutaires qui seront présentées lors de la prochaine assemblée générale.....	27
2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital .....	30
2.2.1 Capital social au 31/12/2009 .....	30
2.2.2 Détention par la société de ses propres actions.....	30
2.2.3 Titres non représentatifs du capital .....	30
2.2.4 Autres titres donnant accès au capital .....	31
2.2.5 Tableau d'évolution du capital depuis la création de la société (Article 6 des Statuts) .....	31
2.2.6 Répartition actuelle du capital et des droits de vote .....	32
2.2.7 Évolution de la répartition du capital social et des droits de vote à la clôture des exercices 2008 et 2009 .....	32
2.3 Actions de la société .....	33
2.4 Dividendes .....	33
2.4.1 Évolution du dividende (en €) .....	33
2.4.2 Politique de distribution .....	34
III. Gouvernement d'entreprise .....	34
3.1 Composition et fonctionnement des organes d'administration et de direction .....	34
3.1.1 Composition des organes d'administration et de direction au 31/12/2009.....	34
3.1.2 Fonctionnement des organes d'administration et de direction .....	36
3.1.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes de direction et de surveillance .....	37
3.1.4 Liens familiaux entre mandataires sociaux .....	37
3.2 Informations sur la commission d'audit et les comités des rémunérations.....	37
3.3 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise applicable en France.....	38
3.4 Rémunération des mandataires sociaux.....	38

3.5	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions et Engagements réglementés.....	39
3.6	Contrôle interne .....	41
3.6.1	Rapport du Président en application de l'article L225-37 du Code de Commerce.....	41
3.6.2	Rapport des Commissaires aux Comptes sur le Rapport du Président sur le contrôle interne. ....	52
IV.	Renseignements relatifs à l'activité du Groupe .....	53
4.1	Présentation générale du Groupe .....	53
4.1.1	Historique .....	53
4.1.2	Organigramme, filiales et participations .....	55
4.1.3	Principales activités .....	56
4.1.4	Implantation géographique.....	60
4.1.5	Les marques du Groupe .....	61
4.1.6	Propriétés immobilières, usines et équipements.....	73
4.2	Éléments d'appréciation sectorielle.....	73
4.2.1	Principaux marchés .....	73
4.2.2	Concurrence .....	75
4.3	Politique d'investissements .....	77
4.4	Recherche et développement, brevets et licences .....	77
4.5	Gestion des risques.....	77
4.6	Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats .....	78
4.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	78
4.8	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale .....	78
V.	Renseignements concernant l'évolution récente et les perspectives d'avenir .....	78
5.1	Événements postérieurs à la clôture.....	78
	<b>RAPPORT FINANCIER.....</b>	<b>79</b>
I.	Rapport de gestion du Groupe.....	79
1.1	Situation et activité de la société AST Groupe au cours de l'exercice écoulé .....	79
1.1.1	Exposé général.....	79
1.1.2	L'activité : progrès réalisés et difficultés rencontrées .....	79
1.1.3	Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé.....	81
1.2	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société AST Groupe, notamment de sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité des affaires.....	82
1.2.1	Concernant le chiffre d'affaires.....	82
1.2.2	Concernant les résultats .....	83
1.2.3	Concernant les ratios d'endettement.....	84
1.2.3.1	Ratios endettement/capitaux propres.....	84
1.2.3.2	Ratios endettement/chiffre d'affaires .....	84
1.2.3.3	Information sur les moyens de financement .....	84
1.2.4	Description des principaux risques et incertitudes du groupe :.....	85
1.2.4.1	Risques liés aux conditions macro-économiques .....	85
1.2.4.2	Risques liés à l'impact à court terme : visibilité de l'activité .....	86
1.2.4.3	Risques liés à la concurrence : .....	86
1.2.4.4	Risques liés à la Concentration du Marché .....	87
1.2.4.5	Risque de change.....	87
1.2.4.6	Risques Juridiques et fiscaux .....	87
1.2.4.7	Risques réglementaires .....	88
1.2.4.8	Risques techniques.....	88
1.2.4.9	Risques liés aux clients.....	89
1.2.4.10	Risques Informatiques.....	89
1.2.4.11	Risques liés aux stocks .....	90
1.2.4.12	Risques liés aux Assurances .....	90
1.2.4.13	Risques liés aux Fournisseurs .....	90
1.2.4.14	Risques Financiers .....	91
1.3	Evolution prévisible du groupe et perspectives d'avenir sur l'année 2010, événements importants survenu depuis la date de clôture de l'exercice.....	91
1.4	Prise de participation.....	92
1.5	Prise de contrôle.....	92
1.6	Cession de participation .....	92

1.7	Filiales et participations .....	92
1.8	Sociétés contrôlées.....	95
1.9	Résultat des 5 derniers exercices .....	95
1.10	Présentation des comptes annuels .....	96
1.11	Comptes consolidés .....	96
1.11.1	Périmètre de consolidation.....	96
1.11.2	Concernant le chiffre d'affaires.....	96
1.11.3	Concernant les résultats .....	97
1.11.4	Une structure financière solide .....	98
1.11.5	Recherche et développement : .....	98
1.12	Affectation du résultat (en euros) .....	98
1.13	Capital social .....	99
1.14	Opérations sur titres des dirigeants de l'émetteur .....	99
1.15	Rappel des dividendes distribués antérieurement.....	99
1.16	Observations du comité d'entreprise .....	100
1.17	Dépenses non déductibles fiscalement.....	100
1.18	Concernant les mandataires sociaux .....	100
1.18.1	Liste des mandataires .....	100
1.18.2	Durée des mandats.....	101
1.18.3	Rémunérations (en €).....	101
1.18.3.1	Monsieur Alain TUR, Président Directeur Général .....	101
1.18.3.2	Monsieur Sylvain TUR, Directeur Général Délégué et administrateur .....	101
1.19	Mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants.....	101
1.20	Contrôle des commissaires aux comptes .....	102
1.21	Honoraires des commissaires aux comptes .....	102
1.22	Fixation des jetons de présence.....	102
1.23	Participation des salariés.....	102
1.24	Existence d'un plan d'attribution d'actions gratuites .....	102
1.24.1	Durée de la période d'acquisition .....	103
1.24.2	Conditions et critère d'attribution .....	103
1.24.3	Livraison des titres.....	104
1.24.4	Durée de la période de conservation.....	104
1.24.5	Droit des bénéficiaires durant la période de conservation et au terme de celle-ci .....	104
1.24.6	Ajustements en cas d'opérations sur le capital social de la société .....	105
1.25	Programme de rachat d'actions par la société .....	105
1.25.1	Rappel des délégations données au Conseil d'administration.....	105
1.25.2	Autorisations d'achat d'actions .....	105
1.25.3	Synthèse du programme de liquidité.....	107
1.25.4	Attribution d'actions gratuites .....	107
1.26	Rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital.....	107
1.26.1	Décisions de l'assemblée générale.....	107
1.26.2	Utilisation des délégations de l'assemblée générale .....	111
1.27	Informations sociales et environnementales .....	111
1.27.1	Informations sociales .....	111
1.27.1.1	La politique de recrutement.....	111
1.27.1.2	Formation .....	113
1.27.1.3	Une politique de rémunération et de protection sociale égalitaire et motivante.....	114
1.27.1.4	L'organisation et l'aménagement du temps de travail .....	115
1.27.1.5	Hygiène et sécurité.....	115
1.27.1.6	Représentation du personnel.....	116
1.27.1.7	Emploi et insertion des travailleurs handicapés.....	116
1.27.2	Notre responsabilité environnementale.....	116
1.27.2.1	Réduction de la consommation énergétique des logements neufs.....	116
1.27.2.2	Entreprise citoyenne .....	116
1.28	Risques technologiques.....	117
1.29	Activités en matière de recherche et développement .....	117
1.30	Risques de variation de cours (rec.89.01 COB) .....	117
1.31	Opérations réalisées par les dirigeants sociaux sur leurs titres .....	117
1.32	Identité des détenteurs du capital dépassant les seuils légaux .....	117
1.33	Gouvernance d'entreprise.....	117

II.	Comptes consolidés au 31/12/2009 .....	118
2.1	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés .....	118
2.2	Etat de la situation financière, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie au 31/12/2009 .....	122
2.2.1	Etat de la situation financière en K€: .....	122
2.2.2	Résultat global K€: .....	124
2.2.3	Tableau des flux de trésorerie consolidé en K€ : .....	124
2.2.4	Tableau de variation des capitaux propres consolidés en K€.....	125
2.3	Notes annexes aux comptes consolidés .....	125
2.3.1	Présentation du Groupe et faits marquants.....	125
2.3.1.1	Présentation du groupe.....	125
2.3.1.2	Faits marquants .....	126
2.3.2	Principes et méthodes comptables .....	127
2.3.2.1	Référentiel.....	127
2.3.2.1.1	Nouvelles normes et interprétations IFRS d'application obligatoire .....	127
2.3.2.1.2	Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date de clôture, et qui entrent en vigueur postérieurement à cette date .....	127
2.3.2.1.3	Normes et interprétations d'application obligatoire ou facultative en 2009 et non encore adoptées au niveau européen .....	128
2.3.2.2	Utilisation d'estimations et hypothèses .....	128
2.3.2.3	Méthode de consolidation .....	128
2.3.2.4	Règles et méthodes comptables.....	129
2.3.2.4.1	Écart d'acquisition.....	129
2.3.2.4.2	Immobilisations incorporelles.....	129
2.3.2.4.3	Immobilisations corporelles .....	130
2.3.2.4.4	Actifs financiers non courants .....	130
2.3.2.4.5	Stocks de production de biens.....	130
2.3.2.4.6	Les travaux en cours.....	131
2.3.2.4.7	Créances clients et autres créances.....	131
2.3.2.4.8	Dépréciations d'actifs .....	132
2.3.2.4.9	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	132
2.3.2.4.10	Capitaux propres consolidés et actions propres .....	133
2.3.2.4.11	Subvention d'investissement .....	133
2.3.2.4.12	Provisions pour risques et charges .....	133
2.3.2.4.13	Paiement sous forme d'option d'achats, de souscription en actions et d'attribution d'actions gratuites :.....	134
2.3.2.4.14	Dettes financières .....	134
2.3.2.4.15	Actualisation des actifs et passifs .....	135
2.3.2.4.16	Méthode de prise en compte du résultat à l'avancement.....	135
2.3.2.4.17	Perte à terminaison .....	135
2.3.2.4.18	Reconnaissance du Chiffre d'Affaires.....	135
2.3.2.4.19	Contrats de location.....	136
2.3.2.4.20	Impôts et taxes.....	136
2.3.2.4.21	Impôts sur les bénéfices .....	137
2.3.2.4.22	Actifs et passifs détenus en vue d'être cédés .....	137
2.3.2.4.23	Résultat par action.....	137
2.3.2.4.24	Information sectorielle.....	137
2.3.2.4.25	Information aux parties liées .....	138
2.3.3	Informations relatives au périmètre de consolidation .....	139
2.3.3.1	Sociétés du groupe et périmètre de consolidation .....	139
2.3.3.1.1	Mouvements de périmètre.....	139
2.3.3.1.2	Composition du périmètre : .....	139
2.3.3.1.3	Sociétés non consolidées .....	140
2.3.3.2	Information sur les filiales et participations consolidées .....	141
2.3.4	Explications des postes de l'état de la situation financière et du compte de résultat et de leur variation.....	141
2.3.5	Informations diverses .....	154
2.3.5.1	Événements postérieurs à la clôture de l'exercice.....	154
2.3.5.2	Informations sur les parties liées .....	155
2.3.5.2.1	Rémunération des dirigeants .....	155

<b>2.3.5.2.2</b>	<b>Transaction avec les autres parties liées .....</b>	<b>156</b>
<b>2.3.5.3</b>	<b>Fixation des jetons de présence.....</b>	<b>158</b>
<b>2.3.5.4</b>	<b>Engagements hors bilan .....</b>	<b>158</b>
<b>2.3.5.5</b>	<b>Effectifs .....</b>	<b>159</b>
<b>2.3.5.6</b>	<b>Demande individuelle de formation .....</b>	<b>159</b>
<b>2.3.5.7</b>	<b>Informations sectorielles : compte de résultat par activité.....</b>	<b>160</b>
<b>2.4</b>	<b>Honoraires des Commissaires aux Comptes.....</b>	<b>160</b>
<b>TABLE DE CONCORDANCE.....</b>		<b>162</b>

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :

Le Document de Référence de l'exercice 2008 qui a été enregistré auprès de l'AMF en date 15 février 2010 sous le n° R.10-008 et où figurent :

- les comptes consolidés, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés aux exercices clos le 31 décembre 2008.

Le Document de Référence de l'exercice 2007 qui a été enregistré auprès de l'AMF en date 4 juin 2008 sous le n° R08-065 et où figurent :

- les comptes consolidés, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés aux exercices clos le 31 décembre 2007.

# INTRODUCTION

## I. Le mot du Président

2009 a été une année de changement fondamental pour tous. Une année où les marchés financiers se sont écroulés, contaminants le monde économique. Une année où la crise économique est venue balayer l'ensemble de nos certitudes.

Au cours de cette décennie, notre Groupe s'est positionné parmi le top 5 des acteurs indépendants de la construction en France. Néanmoins, cette année restera marquée pour la première fois de notre histoire par un fort recul de notre Chiffre d'affaires.

« La vie n'est jamais un long couloir rectiligne que l'on traverserait d'une traite, libre comme le vent, mais un dédale de passages dans lequel il faut trouver son chemin » résuma un jour A. J Cronin l'écrivain.

Certes nos certitudes ont donc été balayées :

-  Dix ans de croissance,
-  Dix ans de confiance,
-  Dix ans de confort,

Mais le changement, nous le savons tous, est inévitable. Refuser le changement est, à l'inverse, s'inscrire dans une dynamique perdante.

Car le changement est une chance pour tous.

Il nous invite à :

-  Nous remettre en cause.

Dans notre organisation avec la création de procédures et modes opératoires permettant un meilleur suivi et un gain de temps, dans nos produits avec des nouveaux modèles sur différentes marques comme par exemple « les Primes ».

-  Nous recentrer sur nos fondamentaux

Avec l'amélioration de la qualité de nos suivis des ventes et de nos chantiers, une concentration plus accrue sur la relation clients avec toujours plus de services et d'informations...

-  Innover

La création d'un nouveau métier : la franchise, et d'un nouveau relai de croissance : la Maison Ossature Bois NATILIA, la mise en place de la norme NF Logement en VEFA et la volonté pour 2010 d'obtenir cette norme dans la Maison Individuelle.

## Écouter nos prospects, nos clients

Pour un meilleur suivi des annulations, pour comprendre les causes réelles de ces dernières et également pour un meilleur suivi de la satisfaction client avec les enquêtes Qualité sur toutes les activités du Groupe.

Le tout pour enfin regagner de la confiance en nous et gagner la confiance de nos clients.

Aujourd'hui A.S.T Groupe a su anticiper et se préparer au changement.

Nous avons dès 2008, reconfiguré notre groupe, nos outils et notre offre pour traverser la crise que nous anticipions. C'est pourquoi un nouvel ERP.net, permettant une meilleure visibilité de notre activité et un meilleur pilotage de l'entreprise, sera mis en place au début du second semestre.

Nous avons lancé les relais de croissance - Natilia et A.S.T Service - qui donneront plus de solidité, plus de force à notre Groupe et qui nous ouvriront des perspectives nouvelles, grâce à un modèle économique solide.

Nous avons pris en compte les nouveaux défis environnementaux et énergétiques de manière à pouvoir dès aujourd'hui proposer à nos clients la maison de demain. Elle sera plus économe en énergie (une consommation divisée par 5) et plus propre à fabriquer grâce à l'ossature bois. Ainsi AST Groupe confirme sa place de constructeur éco respectueux et de leader de la construction de maisons individuelles

2010 est donc un nouveau départ.

A.S.T Groupe est plus fort, plus riche de produits.

Notre offre destinée aux primo accédants, malgré un contexte économique peu propice, a pu démontrer sa pertinence et les résultats probants du second semestre 2009 en sont la démonstration.

Notre capacité à anticiper et à innover nous permet aujourd'hui de venir étoffer notre gamme grâce à la Maison à Ossature Bois de NATILIA et des programmes VEFA.

Ainsi et plus que jamais, nous sommes au cœur de la préoccupation de logement des français.

A.S.T Groupe est plus fort, plus riche de talents.

Nous sommes désormais plus de 374 collaborateurs. Dans une démarche de transparence et de fidélisation, je souhaite un lien fort et durable avec chacun d'entre eux.

A.S.T Groupe est plus fort, plus riche de convictions :

-  Avec une vision claire de notre développement,
-  Avec une capacité accrue de fédérer de nouveaux entrepreneurs de la construction,
-  Avec une capacité sans cesse renouvelée de notre marketing,
-  Avec un objectif précis d'intégrer le top 3 des constructeurs de maisons individuelles.

Ainsi, le chemin est donc tracé pour faire de cette année 2010 le fondement d'une nouvelle décennie résolument tournée vers la conquête.

## II. Profil et chiffres clés

Fondé en 1993, le Groupe AST PROMOTION, devenu 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.

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 en 15 ans 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 (Top Duo et A.Two) 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 7 grandes régions en France avec 36 agences commerciales, 9 centres techniques et une usine de fabrication de charpentes industrielles et d'ossatures bois située proche de Nevers. En effet, depuis 2009, AST Groupe a pris une participation à hauteur de 67.20% du Groupe Jacob SA, diversifiant ainsi ses activités avec la fabrication de charpentes et de kits à ossatures bois.

- ✚ Coté sur l'Euronext Compartiment C d'Euronext Paris et Nextprime
- ✚ Cours au 31/12/2009 : 3,43€
- ✚ 374 collaborateurs au 31.12.09
- ✚ Activités : promoteur, constructeur et aménageur et fabricant de charpentes et de kits à ossatures bois.
- ✚ Spécialiste de la maison individuelle, de l'habitat alternatif et du petit collectif (R+2)
- ✚ 9 marques
- ✚ Cœur de cible : les primo accédants
- ✚ Présence sur les régions Rhône-Alpes, Bourgogne, Franche-Comté, Provence, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et Ile de France.

Tableau de synthèse (comptes audités par les commissaires aux comptes) :

En K euros	2003	2004*	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	20 242	38 725	55 282	89 679	90 635	100 603	83 515
<b>Résultat financier</b>	- 48	-86	49	127	329	776	-15
<b>Résultat net consolidé</b>	1 489	3 229	4 983	7 739	5 065	31 85	995

\*résultat exceptionnel sur 18 mois

## Données générales sur la construction résidentielle neuve en 2009 (source Caron Marketing)

Le nombre de logements autorisés en 2009 est de 323 953.

✚ Maisons individuelles diffus:	113563 soit 35%
✚ Maisons individuelles groupées:	54 403 soit 17%
✚ Collectifs :	155 987 soit 48%

323 953 logements neufs ont été autorisés (permis de construire obtenus) en 2009, la baisse par rapport à 2008 est de -19%. Cette baisse est relativement homogène: -20% pour les maisons en diffus, -10% pour les maisons groupées et -21% pour les collectifs.

Cette baisse des autorisations de construire 2009, se rajoute aux - 18% de 2008 par rapport à 2007, mais elle ne reflète pas la reprise des ventes au cours du dernier trimestre 2009 (qui se répercutera sur les autorisations du second trimestre 2010). Au niveau des ventes, l'année 2009 se solde par une croissance des ventes de +8% en maisons diffus

Il faut remarquer que si le marché de la maison en diffus ne représente que 35% des permis de construire, il représente 43% des ouvertures de chantiers (les annulations entre permis autorisés et ouvertures de chantiers sont moins fortes en diffus qu'en groupé).

Sur le marché de la maison individuelle, la part de la promotion est de 32%. Cette part est en croissance: elle était de 21% il y a dix ans.

En maisons diffus, la part pour occupation personnelle est de 83% du marché (10% des maisons sont destinées à la location, et 7% sont destinées à la revente).

En maisons groupées, la répartition est 54% pour une occupation personnelle et 46% pour la location.

Evolution conjoncturelle en 2009 par rapport à 2008 :

- ✚ Pour la maison diffus: + 8% ventes, -20% autorisations de construire et - 18% chantiers ouverts
- ✚ Pour la maison groupée: +22% ventes, -10% autorisations de construire et -11% chantiers ouverts

La forte reprise commerciale amorcée depuis mai 2009, et plus particulièrement au quatrième trimestre, ne s'est pas encore répercutée, ni sur les autorisations de construire, ni sur les ouvertures de chantiers.

Le délai moyen entre la vente et l'ouverture du chantier se situe entre 8 et 10 mois.

La segmentation des prix en maison diffus se répartit comme suit :

- ✚ Populaire <= 105 000 € TTC : - 11% entre 2009/2008, soit 54 510 unités (48% du marché)
- ✚ Intermédiaire de 105 000€ à 165 000€ TTC : - 26% entre 2009/2008, soit 40 883unités (36% du marché)

- ✚ Luxe > à 165 000€ TTC : - 30% entre 2009/ 2008, soit 18 170 unités (16% du marché)

La forte reprise commerciale fin 2009 marque t'elle la fin du tunnel ?

- ✚ Elle est entièrement basée sur la primo accession populaire, et donc dépend en partie de l'ensemble des mesures publiques
- ✚ La reprise de la seconde accession sera plus lente fin 2010, et sera fondée sur la capacité des constructeurs à faire évoluer leur offre. Il faudra jouer sur le changement de génération des maisons en particulier « environnementale » et « énergétique ».

A moyen terme le marché est plutôt favorable porté par un besoin structurel fort et une préférence des ménages pour les maisons individuelles diffus ou groupées.

Il est possible d'estimer ce marché de la maison à 65% du besoin total d'environ 400 000 logements (70% maisons diffus soit 180 000 unités par an et 80 000 unités par an en groupé).

## **Panorama de la société en 2009**

2009, une année atypique pour A.S.T Groupe.

Après une période difficile, marquée par une crise sans précédent, le Groupe a retrouvé des performances encourageantes en fin d'année, et a amorcé un véritable changement de dimension. La reconfiguration de l'offre opérée en 2008 et le dynamisme des équipes, associés à un souci d'innovation et d'offre de services, ont permis à l'entreprise de profiter pleinement des premiers effets de la reprise et de retrouver, dès le 4ème trimestre, des niveaux de ventes historiques.

Ainsi, si le marché de la maison individuelle a connu une période éprouvante au 1er semestre (baisse de 34,35 % sur la période pour l'activité diffus), la forte personnalité de l'offre A.S.T Groupe, dédiée aux primo-accédants, a permis au Groupe de regagner des parts de marché dès l'été 2009 et d'enregistrer une amélioration de 62 % des ventes CMI sur le 2ème semestre. L'activité VEFA n'a, quant à elle, jamais cessée de croître au fil des trimestres, inscrivant une croissance de 53 % de ses ventes sur la 2ème partie de l'année. Cette accélération régulière démontre la pertinence de l'offre et la cohérence du modèle de développement d'A.S.T Groupe qui continuera à porter ses fruits sur 2010.

De même, l'acquisition du Groupe Jacob a donné, depuis janvier 2009, l'indispensable relais de croissance que recherchait A.S.T Groupe dans la Maison Environnementale. Le lancement de la gamme Natilia et le succès rencontré par cette offre de franchise (avec plus de 500 candidatures reçues à ce jour) ont imposé l'accélération de la mise aux normes de ce Groupe. Bénéficiant d'un nouveau management et d'équipes motivées, le site de la Charité-sur-Loire trouvera, dès 2010, l'efficacité industrielle indispensable au succès de ce nouveau produit.

Enfin, la création d'A.S.T. Services, société d'intermédiation pour le financement et l'assurance des clients et franchisés, a permis de renforcer l'offre d'A.S.T Groupe. Cette nouvelle activité apportera au Groupe une contribution additionnelle de chiffre d'affaires et permettra une meilleure gestion de ses flux.

Fort de fondamentaux solides, d'un nouveau modèle économique défensif fondé sur ses activités historiques et sur de nouveaux métiers à forte récurrence, A.S.T Groupe est plus que jamais dimensionné pour accélérer sa croissance rentable.

### **Les résultats 2009**

A.S.T Groupe enregistre en 2009 un chiffre d'affaires de 83,3 M€, sans surprise par rapport à la période particulièrement difficile, traversée par le secteur immobilier en particulier, et la crise économique en général.

Grace à un repositionnement de l'offre en 2008, l'activité VEFA (promotion) du Groupe enregistre une croissance de 20% de son chiffre d'affaires.

Après un 1er semestre, ralenti par la crise, les ventes d'A.S.T Groupe ont enregistré un fort rebond au 2nd semestre avec une croissance de + 61 %. Son offre au cœur de la demande et la qualité de ses services ont permis à A.S.T Groupe de profiter des premiers rebonds du secteur et ainsi, retrouver dès le 4ème trimestre ses niveaux de ventes historiques.

### **Forte progression des résultats**

Les résultats d'A.S.T Groupe (hors Groupe Jacob) enregistrent de belles performances sur l'exercice 2009, malgré le repli du chiffre d'affaires.

La marge brute, portée par le plein effet des négociations fournisseurs et le maintien des prix de vente, s'améliore de 3 points en s'inscrivant à 38 % du chiffre d'affaires du Groupe.

L'ajustement des charges fixes et la réduction des coûts initiés dès 2008 par A.S.T Groupe, permettent au résultat opérationnel, à périmètre comparable, de s'apprécier de 27% à 4,6 M€. Ainsi, la marge opérationnelle s'établit à 6 % du CA contre 3,61 % sur l'exercice 2008.

L'intégration du Groupe Jacob, masque toutefois ces bonnes performances. Suite au diagnostic effectué au 1er semestre 2009, le Groupe Jacob a nécessité la mise en place de premières mesures fortes de réorganisation, notamment managériales.

Ces mesures, qui se poursuivent sur 2010, vont permettre au Groupe Jacob de trouver enfin l'efficacité industrielle nécessaire pour accompagner le succès du lancement de l'offre Natilia, 1ères maisons à ossatures bois standardisées.

Malgré la consolidation du Groupe Jacob, qui impacte le résultat opérationnel de 2,7 M€, le résultat net part du Groupe reste préservé en s'inscrivant à 1,7 M€.

A périmètre comparable, le résultat net d'A.S.T s'établit à 3 M€ portant la marge nette à 3,95 % du CA contre 3,61 % en 2008.

La situation financière du Groupe confirme sa solidité, avec une trésorerie active de plus de 20 M€ et un gearing (endettement net sur fonds propres) négatif de - 60 %.

## Perspectives confirmées

Le changement de dimension opéré par A.S.T Groupe en 2009, intègre désormais l'activité de courtage avec la création d'A.S.T Services, société d'intermédiation spécialisée en financement et en assurances. Cette nouvelle offre, outre la récurrence forte de résultats qu'elle devrait générer, permettra au Groupe de renforcer son positionnement et de mettre, plus que jamais, le client au centre de son projet.

Le succès rencontré par l'offre de franchise Natilia (+ de 400 candidatures reçues en 2009) permet à A.S.T Groupe de confirmer l'ouverture d'une quinzaine de franchisés d'ici la fin 2010, concomitamment à la montée en puissance de l'outil industriel. Ainsi, 5 franchisés sont actuellement en cours de formation (ouverture sur le S1 2010) et une autre session est prévue pour 5 nouveaux franchisés dès le mois de juin.

A terme, ce réseau unique en France offrira à A.S.T Groupe une récurrence de chiffre d'affaires de l'ordre de 6 M€ (royalties) pour un résultat opérationnel courant de 15 %.

A.S.T Groupe, tout en accélérant son maillage sur ses zones historiques, va poursuivre l'optimisation de son offre en capitalisant sur ses marques, ses outils et ses savoir-faire.

## Accélération des ventes au T1

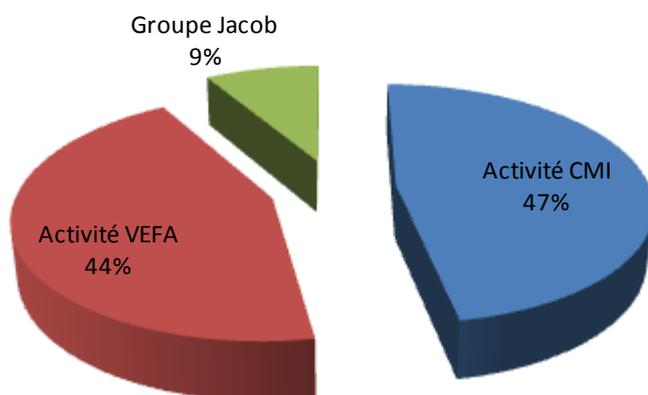
Le dynamisme des équipes et le positionnement de l'offre, combinés au maintien des mesures gouvernementales et aux taux d'intérêts historiquement bas, permettent aux ventes du Groupe sur le 1er trimestre 2010, d'enregistrer une croissance de 33 %. Cette bonne tendance devrait se confirmer sur le T2.

Ventes brutes	T1 2009	T1 2010	%
Diffus	211	294	+ 39 %
VEFA	92	111	+ 20 %
Total	303	405	+ 33 %

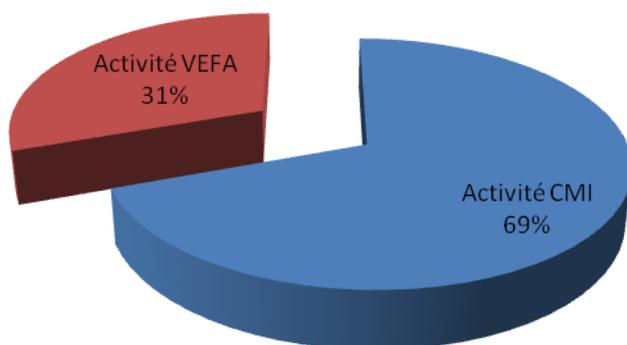
Fort d'un nouveau modèle économique défensif fondé sur ses activités historiques et de nouveaux métiers à forte récurrence, A.S.T Groupe vise une croissance de 10 % de son chiffre d'affaires avec un maintien de son bon niveau de marge brute.

**Chiffre d'affaires par activité :**

**Chiffre d'affaires par activité 2009**



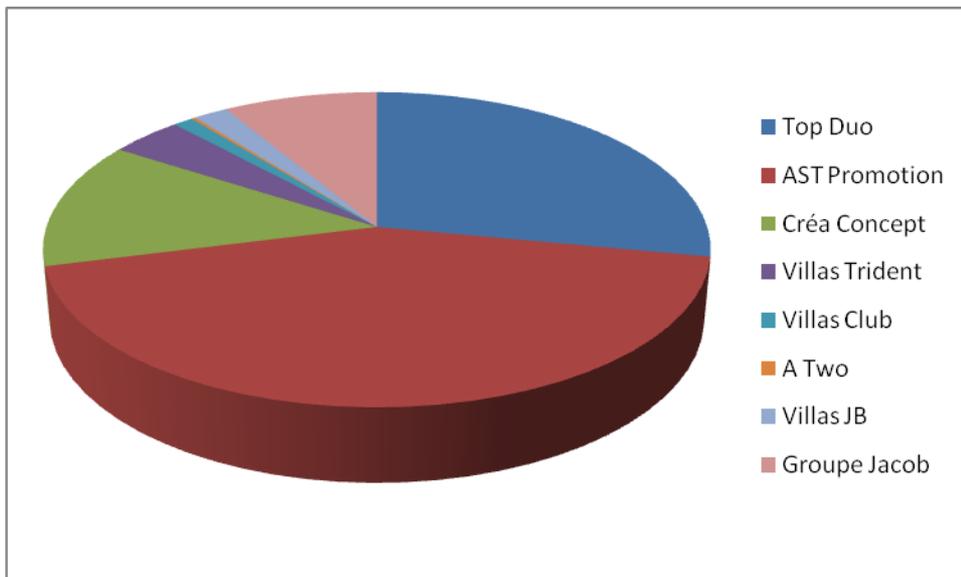
**Chiffre d'affaires par activité 2008**



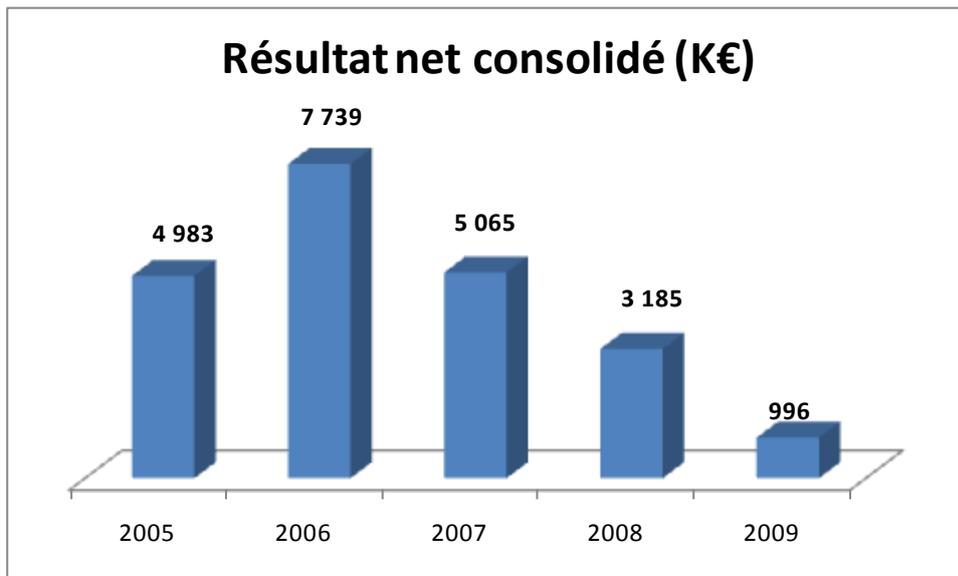
**Chiffre d'affaires par marque :**

Chiffres d'affaires 2009 (K€)	
Top Duo	23387
AST Promotion	35944
Créa Concept	10891
Villas Trident	3398
Villas Club	930
A Two	188
Villas JB	1613
Groupe Jacob	7165
<b>Total</b>	<b>83516</b>

Une nouvelle marque a été créée sur 2009, NATILIA, mais n'a pas généré de chiffre d'affaires sur cette période.

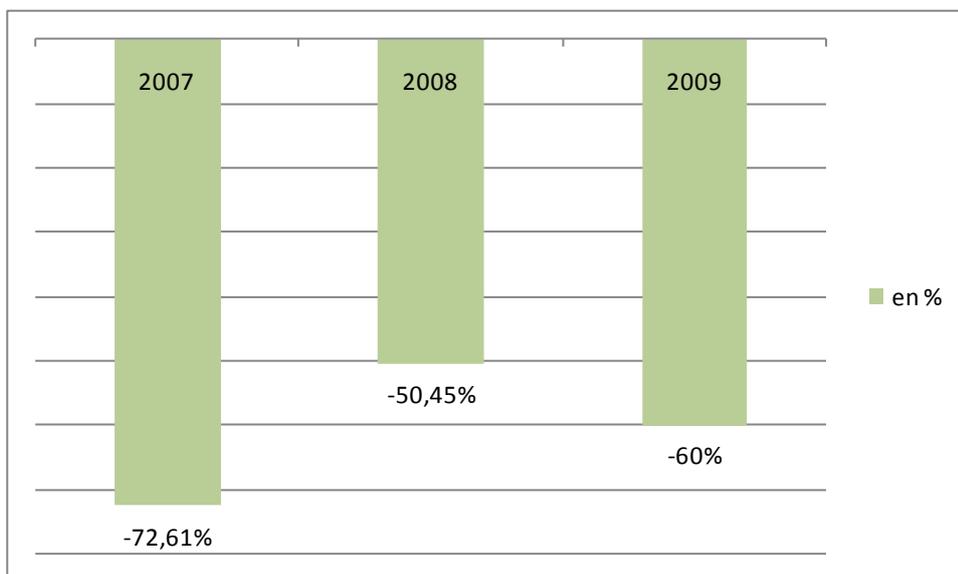


## Résultats 2009:

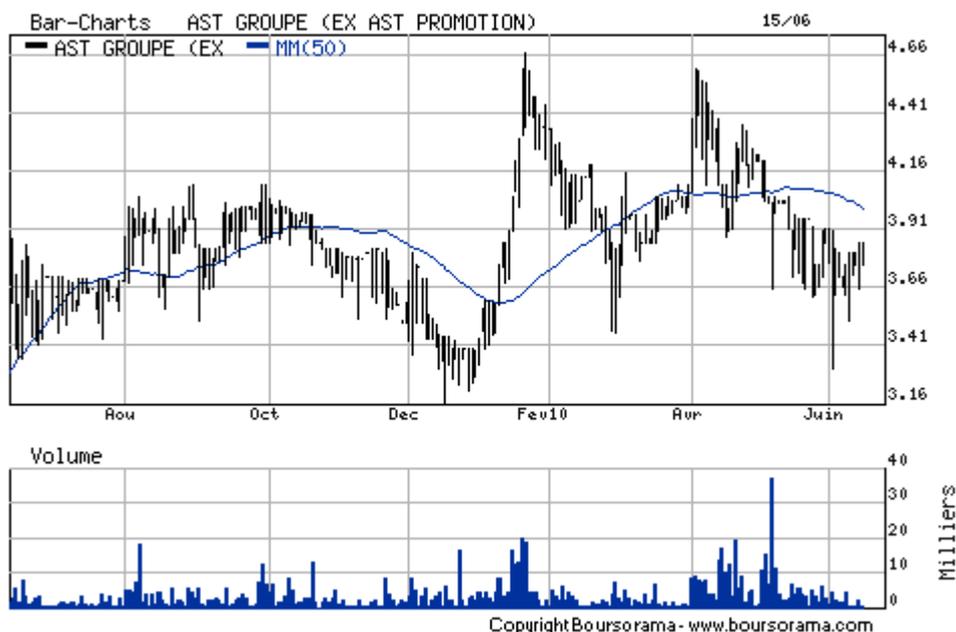


## Une structure financière solide :

Au 31 décembre 2009, le gearing, ratio « endettement financier net » sur fonds propres consolidés est de -60%.



### III. La Bourse



Fiche signalétique

Secteur d'activité : Construction individuelle

Indice principal : CAC AllShares

Marché : Euronext compartiment C

Place de cotation : Euronext Paris (France)

Code ou symbole : ASP

Code ISIN : FR 0000076887

Le cours de clôture de l'action au 31 décembre 2009 s'établit à 3,43€.

Au 16 juin 2010 le cours est à 3.75€.

Le cours a évolué favorablement durant l'année 2009, passant d'un cours de 1.73€ à 3.43€ soit une augmentation de 98.3%.

#### Favoriser la liquidité

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.

Volume de titres échangé sur 2009 : 842 510.

	Date	Plus haut	Plus bas	Cours Moyen*	Volume
2009	Décembre	3,8	3,16	3,46	74 949
	Novembre	3,82	3,5	3,72	28 375
	Octobre	4,04	3,7	3,92	67 341
	Septembre	4,1	3,51	3,92	62 447
	Août	4,1	3,56	3,88	78 059
	Juillet	3,7	3,43	3,63	24 738
	Juin	4,15	3,35	3,77	56 134
	Mai	4,14	2,72	3,51	126 337
	Avril	2,9	2,52	2,66	132 289
	Mars	2,71	2,11	2,41	53 068
	Février	2,93	2,33	2,7	58 689
	Janvier	2,44	1,61	2,02	138 763

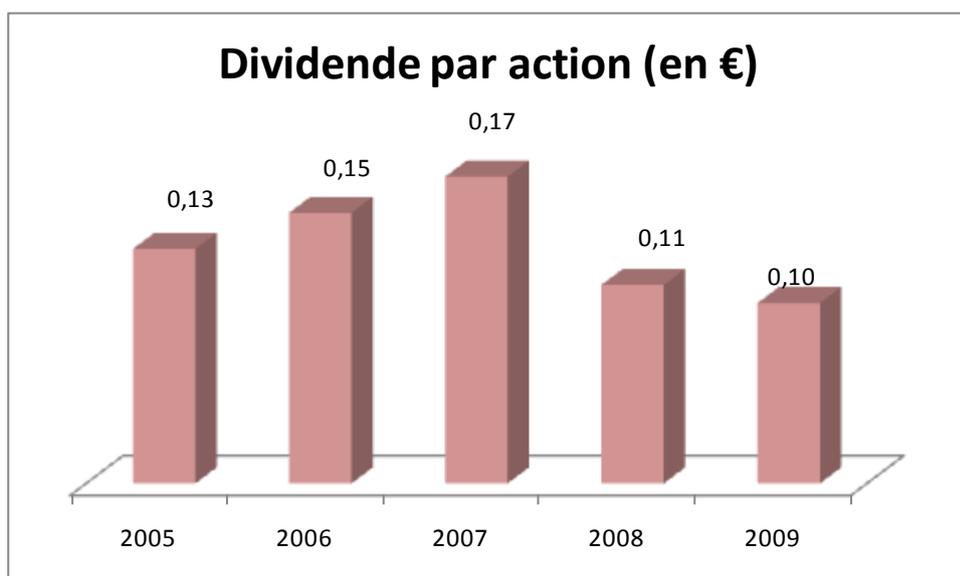
\* Cours moyen = moyenne des cours moyens

### Une politique dynamique de distribution de dividendes

AST Groupe pratique traditionnellement une politique de distribution active permettant de fidéliser son actionariat et de le remercier de sa confiance dans la durée.

La distribution des dividendes a été effectuée en juin 2009 suite à l'approbation de la quatrième résolution de l'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2009.

Lors de l'assemblée générale du 26 mai 2010, il sera proposé une distribution d'un dividende de 0.10€ par action.



### Relations investisseurs

Alain TUR, Président Directeur Général  
alain.tur@ast-groupe.fr

# DOCUMENT INSTITUTIONNEL

## **I. Responsable du Document de Référence et responsables du contrôle des comptes**

### **1.1 Personne responsable des informations contenues dans le Document de Référence**

Monsieur Alain TUR, Président Directeur Général du Groupe AST GROUPE.

### **1.2 Attestation de la personne responsable du Document de Référence**

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'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 de référence.

Alain TUR  
Président Directeur Général

### **1.3 Contrôleurs légaux des comptes**

#### **1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires**

> **M. Xavier BOUSQUET,**

5 Avenue Édouard Millaud - 69290 CRAPONNE

Date de nomination : 27/04/2006

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011

> **DELOITTE & ASSOCIES,**

Représenté par **M. Xavier Graz,** associé.

185 avenue Charles de Gaulle, 92524 Neuilly sur Seine Cedex

Date de nomination : 10/06/2009

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011

### **1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants**

> **Le cabinet CAUDIREX**, représenté par **M. René CHETAIL**,  
5 Avenue Édouard Millaud - 69290 CRAPONNE

Date de nomination : 27/04/2006

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011

> **SOCIETE BEAS**, société

Sis 7-9 Villa Houssay 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex,

Date de nomination : 10/06/2009

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011

## **1.4 Politique d'information**

### **1.4.1 Documents accessibles au public**

La considération des actionnaires est depuis toujours une préoccupation du Groupe.

A.S.T Groupe a exprimé sa volonté de renforcer la transparence et la régularité de l'information vis-à-vis des actionnaires individuels. Cette volonté s'est concrétisée au cours du premier trimestre 2008 par la création du "Club d'Actionnaires".

Les actionnaires membres sont assurés de recevoir les informations du Groupe telles que la Lettre aux Actionnaires, le Rapport Annuel, les Communiqués de Presse, ainsi que divers avantages associés à l'adhésion au club. Tout actionnaire peut s'inscrire en ligne au "Club d'Actionnaires" en se connectant sur le site Internet d'AST Groupe : [www.ast-groupe.fr](http://www.ast-groupe.fr), rubrique "Finance".

#### **La mailing list et l'envoi de rapports annuels et documents d'information financière**

Toute personne intéressée par l'actualité d'AST Groupe a la possibilité de s'abonner, via le site corporate du Groupe, à la mailing list de diffusion de l'information financière, et de recevoir, sur simple demande, le rapport annuel ainsi que tous les documents d'information financière.

#### **L'espace actionnaires sur le site institutionnel**

L'ensemble de ces informations est également consultable (et téléchargeable) en ligne et en temps réel sur le site [www.ast-groupe.fr](http://www.ast-groupe.fr). Les actionnaires peuvent également y consulter les déclarations des transactions sur actions propres et autres chiffres clés relatifs à la vie financière d'AST Groupe.

#### **Un plan média diversifié**

AST Groupe diffuse également depuis 2006 l'ensemble de ses résultats financiers (annuels, semestriels et trimestriels) sur des sites Internet spécialisés, en complément de l'information publiée dans la presse quotidienne économique.

#### **Des relations privilégiées avec les parties prenantes**

En complément de la diffusion réglementaire de l'intégralité de ses communiqués financiers en Europe, AST Groupe a mis au point une diffusion personnalisée, via un serveur dédié, de son

actualité aux journalistes, analystes (spécialistes du secteur et des mid & smallcaps) et gérants français et anglo-saxons.

De plus, le Management d'AST Groupe a maintenu en 2009 les présentations sur mesure en "one to one" lors de road shows et à participer à deux manifestations organisée par CF & B Communication, une occasion supplémentaire pour les actionnaires de bénéficier d'une forte exposition du Groupe, et donc d'informations objectives et régulières.

D'autre part et afin d'améliorer au quotidien sa liquidité, AST Groupe a confié à la société Arkéon Finances, la gestion de son contrat de liquidité à compter du 24 novembre 2009. Il a été souscrit par ailleurs à cette même date, un contrat d'animation de manière à apporter plus de visibilité à notre activité par la publication de notes régulières et par l'organisation de road shows avec l'ensemble de la communauté financière.

### **1.4.2 Publications au B.A.L.O**

Catégorie : PUBLICATIONS PÉRIODIQUES : comptes annuels

N° d'affaire : 0905959

Paru le : 22-07-2009 (Parution n°87)

### **1.4.3 Communiqués de presse**

#### *Rapports financiers*

-  01/10/2009 : Rapport financier semestriel au 30 juin 2009
-  30/09/2009 : Présentation des résultats semestriels du 30 septembre 2009
-  10/04/2009 : Rapport d'activité 2008
-  09/04/2009 :
  - ✓ Présentation SFAF du 09 avril 2009
  - ✓ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
  - ✓ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels
  - ✓ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés
  - ✓ Rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle interne
  - ✓ Annexes aux comptes sociaux au 31/12/08
  - ✓ Comptes sociaux au 31/12/08
  - ✓ Rapport de gestion au 31/12/08
  - ✓ Comptes consolidés au 31/12/08
  - ✓ Attestation du Responsable du rapport financier annuel du 31/12/08
  - ✓ Rapport du Président sur le contrôle interne

### *Communiqués financiers*

- ✚ 23/12/2009 : Cessation et mise en œuvre d'un contrat de liquidité : fin des opérations sur les titres AST GROUPE le 23 novembre 2009 effectuées par la société Financières D'Uzès dans le cadre d'un contrat de liquidité que lui avait confié la société AST Groupe
- ✚ 12/11/2009 : Chiffre d'affaires 3ème trimestre 2009 : reprise confirmée du CA et des ventes
- ✚ 20/10/2009 : AST Groupe participe le 22/10/2009 à la journée de recrutement des travailleurs handicapés
- ✚ 30/09/2009 : Publication des résultats du 1er semestre 2009 : résistance confirmée des marges à périmètre constant, accélération des ventes au T3 +31%, très fortes perspectives de croissance.
- ✚ 31/08/2009 : Publication des résultats du 1er semestre 2009 : mardi 29 septembre 2009 à la clôture des marchés boursiers.
- ✚ 07/08/2009 : S1 2009, Reprise en vue
- ✚ 14/05/2009 : Chiffres d'affaires 1er trimestre 2009 : retour au vert de principaux indicateurs, amélioration de la marge brute.
- ✚ 08/04/2009 : Résultats annuels 2008 : Résultats solides, Fondamentaux renforcés, Perspectives de croissance forte
- ✚ 12/02/2009 : Chiffre d'affaires 2008 conforme aux attentes : croissance à 2 chiffres du CA 2008/ +11%, progression soutenue des ventes VEFA +40%, intégration du Groupe JACOB
- ✚ 03/02/2009 : Conférence de presse en présence de Christine BOUTIN, Ministre du logement : confirmation de la prise de participation dans le Groupe JACOB
- ✚ 14/01/2009 : Signature d'un protocole d'accord avec le Groupe JACOB : participation majoritaire d'AST Groupe dans le Groupe JACOB

#### **1.4.4 Agenda de l'actionnaire**

<b>Chiffre d'affaires</b>	
Premier trimestre	6 mai 2010
Deuxième trimestre	4 août 2010
Troisième trimestre	4 novembre 2010
<b>Résultats</b>	
Premier semestre	31 août 2010

### **1.4.5 Responsable de l'information financière**

**Madame Isabelle CHARON**

Directeur Administratif & Financier

Adresse : 6 rue du 35<sup>ème</sup> Régiment de l'Aviation – 69 500 BRON

Téléphone : 04.72.81.64.64

Email : [isabelle.charon@ast-groupe.fr](mailto:isabelle.charon@ast-groupe.fr)

## **II. Renseignements de caractère général concernant la société et son capital**

### **2.1 Renseignements de caractère général concernant la société**

#### **2.1.1 Dénomination sociale et siège social (Articles 3 et 4 des Statuts)**

Dénomination : AST GROUPE

Siège social : 20, Boulevard Charles de Gaulle – 69150 DECINES

Téléphone : 04.72.81.64.64

#### **2.1.2 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, par le décret 67.236 du 23 mars 1967, par toutes les autres dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### **2.1.3 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.

#### **2.1.4 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 ;
-  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.

### **2.1.5 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.

### **2.1.6 Exercice social (Article 38 des Statuts)**

L'exercice social commence le 1er janvier de l'année N et se termine le 31 décembre de l'année N.

### **2.1.7 Forme des actions (Article 10 des Statuts)**

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

### **2.1.8 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 :

- ✚ pour les titulaires d'actions nominatives, d'une inscription nominative dans les registres de la Société ;
- ✚ pour les titulaires d'actions au porteur, du dépôt au lieu mentionné dans l'avis de convocation d'un certificat délivré par un intermédiaire habilité, constatant l'indisponibilité de leurs actions inscrites aux comptes jusqu'à la date de l'assemblée.

### *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.225-10 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 audit conseil.

### **2.1.9 Droits attachés aux actions – Droits de vote double (Article 30 des Statuts)**

Les 10 163 211 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.

### **2.1.10 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.

### **2.1.11 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.

- ✚ Au 31 décembre 2009, Monsieur Alain TUR détenait plus de la moitié du capital et des droits de vote
- ✚ Au 31 décembre 2009, Monsieur Sylvain TUR détenait plus du dixième du capital et des droits de vote
- ✚ Au 31 décembre 2009, Quaeroq détenait plus du vingtième du capital et des droits de vote

Il n'y a eu aucun franchissement de seuil sur 2009.

### **2.1.12 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.

### **2.1.13 Présentation des modifications statutaires qui seront présentées lors de la prochaine assemblée générale**

#### Article 1er – Forme

Il convient de mettre à jour les alinéas 4 et 5 des statuts. La mise à jour est la suivante :

« La société est régie par les dispositions du Code de commerce dans sa partie législative et réglementaire, par toutes les autres dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

Conformément aux dispositions des articles L.411-1 du Code monétaire et financier, la société peut offrir au public des titres financiers. L'offre au public de titres financiers est constituée par l'une des opérations suivantes :

1. Une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les titres à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces titres financiers ;
2. Un placement de titres financiers par des intermédiaires financiers.

#### Article 11 – Transmission des actions

« Les actions sont librement négociables.

Les titres sont des valeurs mobilières qui, quelle que soit leur forme, sont inscrites en compte, tenues dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions du Code de commerce dans sa partie législative et réglementaire.

La propriété des titres, qu'ils soient nominatifs ou au porteur, résulte seulement de l'inscription en compte de leur titulaire. Les teneurs de compte délivrent sur demande et au frais du titulaire d'un compte de titres une attestation précisant la nature, le nombre de titres inscrits à son compte et les mentions qui y sont portées. Les intermédiaires habilités doivent, une fois par an, adresser à chaque titulaire un relevé de portefeuille mentionnant le solde des titres figurant au compte ouvert à son nom.

Toute transmission ou mutation de titres, qu'ils soient nominatifs ou au porteur, s'effectuent par virement de compte à compte. Tout mouvement appelé à débiter un compte de titres est réalisé sur instruction signée du titulaire ou de son représentant qualifié ou encore, le cas échéant, sur production d'un certificat de mutation. Pour tout mouvement affectant les comptes de titres, les teneurs de compte doivent s'assurer de l'identité et de la capacité du donneur d'ordre ainsi que de la régularité desdits mouvements. »

Le reste de l'article 11 demeure inchangé.

#### Article 20 – Conventions entre la société et l'un de ses administrateurs, directeurs généraux, ou actionnaires

##### I – Conventions soumises à autorisation

« Toute convention, intervenant directement ou indirectement ou par personne interposée, entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. »

Le reste de l'article est inchangé.

## Article 23 – Convocation des assemblées

### Insertion

« Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et, en outre, au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Les indications que doit contenir l'avis de convocation sont mentionnées à l'article R.225-66 du Code de commerce et à l'article R.225-73 du Code de commerce pour la publicité au BALO lorsque les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé ou lorsque toutes les actions ne revêtent pas la forme nominative. »

Le reste de l'article est inchangé

## Article 24 – Ordre du jour de l'assemblée

« L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, peuvent requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions conformément aux dispositions de l'article L.225-120 du code de commerce :

- Un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5 % des droits de vote si le capital social est inférieur ou égal à 750 000 euros
- Ou un ou plusieurs actionnaires représentant une fraction du capital social calculé en fonction d'un pourcentage dégressif conformément au barème fixé dans l'article sus visé à savoir :
  - 4 % des droits de vote si le capital est compris entre 750 000 euros et 4 500 000 euros
  - 3 % des droits de vote si le capital est compris entre 4 500 000 euros et 7 500 000 euros
  - 2 % des droits de vote si le capital est compris entre 7 500 000 euros et 15 000 000 euros
  - 1 % des droits de vote si le capital est supérieur à 15 000 000 euros
- Ou des associations d'actionnaires répondant aux conditions fixées par l'article sus visé, étant précisé que pour exercer les droits qui leur sont reconnus, ces associations doivent avoir communiqué leur statut à la société et à l'Autorité des marchés financiers.

Le reste de l'article est inchangé.

En outre est supprimé l'alinéa 6 quant à l'avis de publicité puisque réinséré à l'article 23 ci-dessus.

## Article 26 – Admission aux assemblées

« 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 et réglementaires en vigueur.

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 ».

A partir de l'alinéa « tout actionnaire peut donner pouvoir à son conjoint..... »,

Le reste de l'article 26 est inchangé

### Article 30 – Etendue et exercice du droit de vote des actionnaires

Sont supprimées au 2ème alinéa de l'article 30 les mentions suivantes : « .....à compter de la date d'effet de la transformation de la société en société anonyme avec appel public à l'épargne ».

## **2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital**

### **2.2.1 Capital social au 31/12/2009**

Le capital social est fixé à la somme de 3 658 755,96 € divisé en 10 163 211 actions de 0.36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

### **2.2.2 Détention par la société de ses propres actions**

La détention de ses propres actions par la société répond à deux objectifs :

- ✚ le premier concerne la régulation des cours par intervention de marché, l'animateur, ARKEON, 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'options d'achats d'actions aux dirigeants ou salariés du Groupe dont fait partie la société ou l'attribution d'actions dans le cadre de la participation des salariés et du Plan d'Épargne Entreprise.

Au 31 décembre 2009, la société possédait dans le cadre du programme de rachat 128 077 actions dont 23 197 pour le contrat de liquidité et 104 880 en vue de l'attribution aux salariés. La valeur d'achat de ces actions propres s'élève à 382 135.21 € soit une valeur nominale de 2.98€.

Il n'existe pas de sûretés, privilèges et nantissements sur le capital social.

### **2.2.3 Titres non représentatifs du capital**

A ce jour, la Société n'a émis aucun titre non représentatif du capital social.

## 2.2.4 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.

## 2.2.5 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	Nombre 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	Augmentation 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 rémunération 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 €

## 2.2.6 Répartition actuelle du capital et des droits de vote

Il n'y a pas eu de changement depuis le 31 décembre 2009.

### Actionnariat au 31 décembre 2009 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %	Droits de vote en %
MR TUR ALAIN	5 338 735	52,53%	62,54%
MR TUR SYLVAIN	1 229 749	12,10%	14,41%
Divers	340 468	3,35%	3,99%
Public	3 254 260	32,02%	19,06%
<b>TOTAL</b>	<b>10 163 211</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Le total du concert représente :

- 64.63 % du capital
- 76.95 % du droit de vote

A la connaissance de la société, il n'existe pas de pacte d'actionnaire portant sur les titres de la société.

A ce jour, aucune autre mesure que celles prévues par la loi n'ont été mises n'en œuvre au sein d'AST Groupe dans le but d'éviter un contrôle abusif. Néanmoins, lors de l'assemblée générale du 26 mai 2010, un administrateur indépendant a été nommé, ce qui témoigne de l'attention portée à la qualité de la gouvernance de la société. Ce nouvel administrateur se nomme Jérôme Gacoin, né le 20/09/1967 à Caen, Marié 3 enfants et a une formation juridique (IAE). Il est actuellement le Président d'Aelium - agence conseil en communication financière, marketing économique et boursier.

Messieurs Alain Tur et Sylvain Tur sont actuellement présumés agir de concert à l'égard de la société au sens de l'article L 233-10 II 4° du Code de commerce.

## 2.2.7 Évolution de la répartition du capital social et des droits de vote à la clôture des exercices 2008 et 2009

### Actionnariat au 31 décembre 2008

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %	Nombre de voix	Droits de vote en %
MR TUR ALAIN	4 448 787	52,53%	8 897 574	62,54%
MR TUR SYLVAIN	1 025 068	12,10%	2 050 136	14,41%
DIVERS NOMINATIF	283 708	3,35%	567 416	3,99%
PUBLIC	2 711 779	32,02%	2 711 779	19,06%
<b>TOTAL</b>	<b>8 469 342</b>	<b>100,00%</b>	<b>14 226 905</b>	<b>100,00%</b>

Le total du concert représente :

- 64.63 % du capital
- 76.95 % du droit de vote

## Actionnariat au 31 décembre 2007

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %	Nombre de voix	Droits de vote en %
MR TUR ALAIN	4 448 787	52,53%	8 897 574	62,87%
MR TUR SYLVAIN	1 025 068	12,10%	2 050 136	14,49%
DIVERS NOMINATIF	287 288	3,39%	574 576	4,06%
AUTO DETENTION	77 175	0,91%	0	0,00%
PUBLIC	2 631 024	31,07%	2 631 024	18,59%
<b>TOTAL</b>	<b>8 469 342</b>	<b>100,00%</b>	<b>14 153 310</b>	<b>100,00%</b>

Le total du concert représente :

- 64.63 % du capital
- 77.36 % du droit de vote

### 2.3 Actions de la société

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Cours de bourse</b>							
Plus haut*	1,49	7,8	15,59	21,3	17,1	7,89	4,15
Plus bas*	0,78	0,78	5,67	13,4	6,31	1,59	1,61
Flottant	4%	21,82%	21,82%	25,34%	29,07%	29,07%	29,07%
<b>Principales valeurs</b>							
Nombre d'actions	1 012 500	7 057 785	8 469 342 **	8 469 342	8 469 342	10 163 211	10 163 211
Capitalisation (M€)	5,5	51,46	110	132	61	17,6	34,8
Taux de distribution	23%	27,50%	25%	18%	28,40%	35,30%	31,30%
* Retraités suite à division du nominal de l'action par 5 en date du 13 octobre 2004							
** Depuis le 24 novembre 2005 (7 057 785 titres entre le 01/01/2004 et le 24/11/2005)							

### 2.4 Dividendes

#### 2.4.1 Évolution du dividende (en €)

Exercice	Nombre d'actions	Distribution	Dividende unitaire	Avoir fiscal	Revenu global
30.06.01	1 012 500	123 483,70 €	0,15 €	0,076 €	0,2286€
30.06.02	1 012 500	154 354,63 €	0,34 €	0,17 €	0,51 €
30.06.03	1 012 500	344 250,00 €	0,36 €	0,18 €	0,54 €
31.12.04	7 057 785	917 512,05 €	0,13 €	-	0,13 €
31.12.05	8 469 342	1 101 014,46 €	0,13 €	-	0,13 €
31.12.06	8 469 342	1 265 911,74 €	0,15 €	-	0,15 €
31.12.07	8 469 342	1 439 788,14 €	0,17 €	-	0,17 €
31.12.08	10 163 211	1 117 953,21 €	0,11 €	-	0,11 €

Le nombre d'actions correspond au nombre d'actions de la société comprenant les actions auto détenues à la date de décision de distribution.

Lors de l'assemblée générale du 26 mai 2010, il sera proposé une distribution d'un dividende de 0.10€ par action.

## 2.4.2 Politique de distribution

La Société a une politique régulière de versement des dividendes.

La Société ne peut cependant pas garantir le montant des dividendes qui pourront être versés.

Le pourcentage de distribution sera fonction du bénéfice net consolidé (part du groupe), sous réserve de l'analyse, pour chaque exercice, des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'Administration.

## III. Gouvernement d'entreprise

### 3.1 Composition et fonctionnement des organes d'administration et de direction

#### 3.1.1 Composition des organes d'administration et de direction au 31/12/2009

##### *Direction*

Fonction	Nom
Président Directeur Général	Alain TUR
Directeur Général Délégué	Sylvain TUR

##### *Profil des dirigeants - fondateurs d'AST Groupe :*

#### **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 et directeur des travaux du groupe.

### Conseil d'Administration

Le mandat des administrateurs est d'une durée de 6 années.

Chaque administrateur doit détenir au moins une action AST GROUPE.

L'administration du Groupe AST Groupe est confiée à un Conseil d'Administration qui comprend 3 membres.

Nom et prénom	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Autres mandats et fonctions exercées dans toute société
Alain TUR	22/09/1993	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2011	PDG	Président de COFIBAT depuis le 31 mai 2005 Président d'EVOLIM depuis le 15 avril 2007
	17/05/2000	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2011	Administrateur	Administrateur dans Microsit et Groupe Jacob
Sylvain TUR	08/07/2004	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2011	DG	Gérant de la SCI TTC Administrateur dans Groupe Jacob
	15/05/2000	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2011	Administrateur	
Martine TUR	29/09/2004	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2009	Administrateur	

Ce tableau est conforme aux mandats occupés par les mandataires sociaux au cours des 5 derniers exercices. Il n'existe pas d'autres mandats.

Aucun administrateur n'a eu de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins; ni de faillite, mise sous séquestre ou liquidation, ni d'incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée contre une telle personne par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Et aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Sur l'exercice 2009, il n'y avait pas d'administrateur indépendant défini comme tel siégeant au Conseil d'Administration. Néanmoins, lors de l'assemblée générale du 26 mai 2010, un administrateur indépendant a été nommé (voir page 32 § 2.2.6).

Un règlement intérieur traite des sujets suivants : modalités de fonctionnement, attributions, informations mises à la disposition des administrateurs, comités spécialisés.

Ce règlement intérieur est disponible sur simple demande à la Direction de l'information financière du groupe.

### **3.1.2 Fonctionnement des organes d'administration et de direction**

La taille de l'entreprise et la structure de son capital très largement familial ont motivé une application limitée des règles en matière de gouvernement d'entreprise.

#### *Conditions de préparation des travaux du Conseil*

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 le fondateur, Président Directeur Général. Aucune limitation de pouvoir au mandat de direction générale n'a été votée.

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, il est prévu que le Conseil se réunira au minimum 3 fois par an, et davantage si les circonstances l'exigent. En particulier, le Président veille à réunir le Conseil d'Administration pour approuver les comptes semestriels ainsi que pour arrêter les comptes annuels et convoquer l'assemblée générale chargée de les approuver.

#### *Rôle du Conseil*

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 opportuns.

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, toute décision significative pour la société, de modifier sa structure financière ou son périmètre d'activité est soumise à autorisation préalable 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 prises de participations, d'acquisitions ou de cessions d'activités d'importance majeure pour la société.

#### *Fonctionnement du Conseil*

Tel que prévu par les textes en vigueur et les statuts, les convocations ont été envoyées dans les délais aux personnes concernées (membres permanents, commissaires aux comptes). Les procès verbaux ont été réalisés et reportés sur les registres par le Conseil Juridique externe à la société. Par ailleurs, un registre des présences est tenu à jour.

Le conseil d'administration réfléchit à la mise en place de mesures de performances de son conseil.

## *La Charte de l'Administrateur*

Inspirée de la Charte IFA et arrêtée par le Conseil d'Administration d'AST Groupe, elle précise les droits et devoirs de ses Administrateurs.

La Charte de l'Administrateur porte sur les 9 points fondamentaux mentionnés ci-dessous avec une attention toute particulière portée à l'utilisation de la communication d'information privilégiée ainsi qu'à la communication des opérations des dirigeants :

- + Connaissance des obligations de l'Administrateur,
- + Détention d'actions de la société,
- + Représentation des actionnaires,
- + Devoir de loyauté,
- + Devoir de diligence,
- + Devoir d'assiduité,
- + Devoir d'information,
- + Secret professionnel,
- + Information privilégiée.

Les commissions concourent à la préparation des décisions du conseil d'administration : elles émettent des avis, qui lui sont ensuite soumis. Elles ont pour but, en améliorant la qualité de l'information mise à disposition du conseil, de favoriser la qualité des débats qui s'y tiennent.

### **3.1.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes de direction et de surveillance**

Il n'existe pas de conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, d'un membre des organes d'administration et de direction du Groupe.

### **3.1.4 Liens familiaux entre mandataires sociaux**

Messieurs Alain et Sylvain TUR sont frères.

Monsieur Alain TUR et Madame Martine TUR sont époux.

### **3.2 Informations sur la commission d'audit et les comités des rémunérations**

Pour faciliter l'exercice de ses missions, le Conseil d'Administration est doté de deux commissions spécialisées : **audit et stratégie**. Ceux-ci concourent à la préparation des décisions du Conseil d'Administration : ils émettent des avis qui lui sont ensuite soumis.

La commission spécialisée « audit », a pour rôle de traiter et suivre les processus et questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Ces commissions sont composées des personnes suivantes :

- + Responsable qualité
- + Directeur informatique
- + Directeurs technique
- + Directeur du développement VEFA

- + Directeur commercial
- + Directeur des ressources humaines
- + Responsable marketing
- + Responsable juridique
- + Directeur administratif et financier
- + Responsable gestion

Ceux-ci préparent, à l'attention du Conseil, des comptes-rendus détaillés des débats, reflétant la position de chacun des membres et faisant la synthèse des avis exprimés.

Ce dispositif a été complété, en 2008, de façon opérationnelle par un comité de direction qui se réunit 2 fois par mois.

Il n'y a pas de comité des rémunérations au sein d'AST Groupe.

Un comité d'engagement a été créé en 2009. Il se réunit sur demande du directeur développement VEFA. Il est composé de la direction générale, de la direction financière et de la direction technique de l'activité promotion afin de se prononcer sur les investissements fonciers futurs pour les programmes VEFA. 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.

### **3.3 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise applicable en France**

AST GROUPE se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France en s'inspirant des recommandations figurant dans le rapport du Groupe de travail présidé par Monsieur Daniel Bouton intitulé « Pour un meilleur Gouvernement des Entreprises cotées ». Dans cette perspective, le Groupe a notamment mis en place en 2006 une « Charte de l'Administrateur » inspirée de la Charte IFA et s'est doté de deux comités spécialisés : « Audit » et « Stratégie ».

### **3.4 Rémunération des mandataires sociaux**

Conformément à la loi du 3 juillet 2008, 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 formulées par l'AFEP-MEDEF. Les tableaux n°1, n°2, n°3 et n°10 de la Recommandation AMF relative à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux du 22 décembre 2008 sont présentés au paragraphe 2.3.5.2.1 Rémunération des dirigeants p. 155.

**3.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions et Engagements réglementés.**

**DELOITTE & ASSOCIES**  
Immeuble Park Avenue  
81 boulevard de Stalingrad  
69100 VILLEURBANNE

**Xavier BOUSQUET**  
5 rue Edouard Millaud  
69290 CRAPONNE

A.S.T. GROUPE

Société anonyme au capital social de 3 658 755.96 €

Siège social :  
20 boulevard Charles de Gaulle  
69150 DECINES CHARPIEU

392 549 820 RCS LYON

-----  
**Rapport spécial des Commissaires aux Comptes  
sur les conventions et engagements réglementés**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de tels conventions et engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. 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.

**Absence d'avis de convention et d'engagement**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

**Bail commercial entre les sociétés SCI TTC et AST GROUPE**

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR et Monsieur Sylvain TUR

Nature : Location d'un bâtiment à usage de bureaux, d'une surface initiale de 650 m<sup>2</sup> puis étendue à 1.053 m<sup>2</sup>, sur 3 étages sis à Décines, 20 boulevard Charles de Gaulle, ainsi que 25 places de parking, pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2003, moyennant un loyer mensuel hors taxes de 5.500 €, porté à 9.946,87 € après extension des bâtiments par avenant en date du 1<sup>er</sup> octobre 2005 révisable chaque année.

Incidence sur les comptes de l'exercice : Prise en charge d'un loyer hors taxe de 145.091 euros.

**Bail commercial entre les sociétés SCI TTC et AST GROUPE**

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR et Monsieur Sylvain TUR

Nature : Location d'un local à usage commercial au 86 rue des Chantiers du Beaujolais à Limas depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006 pour un loyer de 925 € par mois révisable chaque année, bail consenti pour une durée de 9 ans.

Incidence sur les comptes de l'exercice : Prise en charge d'un loyer hors taxe de 12.603 euros.

**Bail commercial entre les sociétés SCI TTC et AST GROUPE**

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR et Monsieur Sylvain TUR

Nature : Location d'une maison individuelle au 190 bis route de Grenade à Blagnac depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 pour un loyer annuel Hors Taxes de 17.670 €, bail consenti pour une durée de 9 ans.

Incidence sur les comptes de l'exercice : Prise en charge d'un loyer hors taxe de 19.098 euros sur l'exercice.

-----

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.

Villeurbanne et Craponne, le 14 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

**DELOITTE & ASSOCIES**

**Xavier GRAZ**

**Xavier BOUSQUET**

### **3.6 Contrôle interne**

La société AST Groupe n'a pas appliqué les recommandations du code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef de décembre 2008, compte tenu de sa taille.

#### **3.6.1 Rapport du Président en application de l'article L225-37 du Code de Commerce**

AST Groupe

Société anonyme au capital social de 3 658 755.96 euros  
20 boulevard Charles de Gaulle – 69150 DECINES CHARPIEU  
RCS LYON 392.549.820.

\*\*\*\*\*

#### **Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne.**

En application des dispositions des articles L225-37 et L225-68 du code de commerce, le président de votre conseil d'administration vous rend compte, dans le présent rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne actuellement en place ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de votre société.

Ce rapport est établi en s'appuyant sur les systèmes d'information de la société (direction technique, financière), le contrôle de gestion, et l'ensemble des procédures internes formalisées.

#### **1. Le périmètre 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,
- 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 fiabilité des informations financières et comptables.

D'une façon générale, il contribue à la maîtrise des activités, à l'efficacité des opérations et à l'utilisation efficiente des ressources.

Le contrôle interne s'inscrit ainsi dans le cadre d'un processus d'amélioration continue, mais malgré sa fiabilité, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que les risques soient totalement éliminés.

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans le Groupe ont pour objet :

- de veiller à ce que les opérations et les comportements des personnels respectent les organes sociaux, les lois et règlements applicables, et les valeurs, orientations et règles internes au Groupe,
- de garantir une application et une interprétation à l'identique des règles édictées par la direction générale du Groupe indépendamment de la zone géographique où s'exerce l'activité de la société,
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux et à l'extérieur reflètent avec sincérité l'activité et la situation des filiales et du Groupe,
- de s'assurer de la sauvegarde des actifs,
- de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité, les risques d'erreurs ou de fraudes.

Les procédures de contrôle interne en vigueur sont appliquées au sein des sociétés du groupe.

Par contre du fait de l'intégration récente du groupe Jacob, certaines procédures sont encore en cours de rédaction et de mises en place.

## **2. Les objectifs du contrôle interne**

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société et au niveau du groupe ont pour objet :

- ✓ D'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que le comportement du personnel s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par le management, les organes sociaux, les lois et règlements applicables, et par les valeurs et règles internes de l'entreprise et de la profession.
- ✓ D'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion qui sont communiquées reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraude, en particulier dans le domaine comptable et financier. Comme tout système il est conçu pour réduire ce type de risque à un niveau compatible avec les exigences de l'entreprise, mais ne peut totalement garantir leur totale absence.

### **Gouvernement d'entreprise et conditions de préparation des travaux du conseil**

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 le fondateur, président directeur général. Aucune limitation de pouvoir au mandat de direction générale n'a été votée.

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. Il est prévu que le conseil se réunira au minimum 3 fois par an, et davantage si les circonstances l'exigent. En particulier, le président veille à réunir le conseil d'administration pour approuver les comptes semestriels ainsi que pour arrêter les comptes annuels et convoquer l'assemblée générale chargée de les approuver.

### **Composition du conseil**

<b>Noms</b>	<b>Mandats</b>
Alain Tur	Président Directeur général d'AST Groupe Administrateur d'AST Groupe Président d'Evolim Administrateur de Microsit Administrateur de Groupe Jacob
Sylvain Tur	Directeur général délégué d'AST Groupe Administrateur d'AST Groupe Administrateur de Groupe Jacob Gérant de la Sci TTC
Martine Tur	Administrateur d'AST Groupe

### **Durée des mandats**

- ✓ M. Alain TUR pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011
- ✓ M. Sylvain TUR pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011

- ✓ Mme Martine TUR pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2009

Le mandat de Martine TUR ne sera pas renouvelé.

### **Rôle du conseil**

Le conseil d'administration d'AST Groupe est composé de 3 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, de modifier sa structure financière ou son périmètre d'activité sont soumises à une autorisation préalable 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 prises de participations, d'acquisitions ou de cessions d'activités d'importance majeure pour la société.

### **Fonctionnement du conseil**

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.

### **Cumul des mandats**

Les vérifications concernant le cumul des mandats ont été effectuées, et la position de tous les administrateurs est conforme à la loi.

La nomination d'un mandataire indépendant a été proposée lors du conseil d'administration du 6 avril 2010. La nomination a été effective suite à l'assemblée générale du 26 mai 2010.

## **Fréquences des réunions**

Pour information le conseil d'administration s'est réuni 3 fois en 2009 (le 27 janvier, le 27 mars et le 23 septembre).

Le taux de présence des administrateurs était de 100% pour le second conseil et de 66.66% pour les deux autres.

## **Administrateur Indépendant**

Sur l'exercice 2009, il n'y avait pas d'administrateur indépendant défini comme tel siégeant au Conseil d'Administration.

Néanmoins, lors de l'assemblée générale du 26 mai 2010, un administrateur indépendant a été nommé (voir page 32 § 2.2.6).

## **Règles de fonctionnement**

Le conseil d'administration a fait voter par l'Assemblée Générale des actionnaires le 27 avril 2006 une résolution visant l'établissement des règles de son fonctionnement interne. Le texte de cette résolution est disponible sur le site de la société.

Par ailleurs, celui-ci peut se faire assister durant l'année par deux commissions :

- ✓ Audit,
- ✓ Stratégie.

Ces deux commissions dont les attributions et les règles de fonctionnement ont été formalisées et approuvées par le conseil d'administration à cette même date sont chargées d'assister le conseil dans la politique de gouvernance d'entreprise. Elles complètent ainsi les modalités de fonctionnement du conseil comme cela est notamment recommandé par les rapports Viénot et Bouton.

Ce dispositif a été complété, en 2007, de façon opérationnelle par un comité de direction qui s'est réuni tous les 2 mois en 2009.

Un comité d'engagement a été créé en 2009. Il se réunit tous les deux mois afin de se prononcer sur les investissements fonciers futurs pour les programmes VEFA. L'ensemble des projets est présenté lors de ce comité (lieu du projet, étude de marché, budget d'engagement, plan de masse...).

## **Procédures de contrôle interne mises en place**

Dans le cadre de l'organisation formelle de son contrôle interne et du management des risques principaux dans les conditions fixées par la Loi, AST Groupe a prévu de formaliser les procédures existantes selon un format standard, et a décidé la mise en place d'un certain nombre de processus internes spécifiques qui s'appuie principalement sur les ressources et les compétences du groupe.

Le système de contrôle interne repose sur une séparation claire des fonctions.

Il est conçu pour maintenir et assurer une distinction nette entre les opérateurs qui engagent les opérations et ceux chargés de la validation, du suivi ou des règlements.

Dans cette logique l'architecture générale du système de contrôle interne se fonde sur une organisation à quatre niveaux :

- ✓ Le premier niveau de contrôle est exercé par chaque collaborateur ;
- ✓ Le second niveau de contrôle est exercé par la hiérarchie et notamment par l'encadrement de chaque service opérationnel ;
- ✓ Le troisième niveau de contrôle interne est du ressort des comités spécialisés ;
- ✓ Le quatrième niveau de contrôle interne relève de la fonction audit interne à la demande du management et/ou du conseil d'administration. Ainsi des missions d'audit sont réalisées afin d'apprécier le respect des procédures et processus de fonctionnement tels que définis dans les manuels de procédures et modes opératoires. Ces manuels et modes opératoires font l'objet de révisions constantes et/ou spécifiques.

Le service Qualité a organisé le programme d'audit de fonctionnement suivant sur l'année 2009:

- ➔ Un audit général de l'activité VEFA réalisé par un auditeur externe mandaté par CERQUAL dans le cadre de la certification NF Logement
- ➔ 26 audits internes visant à contrôler l'application des procédures internes de l'activité CMI

Thème	Date	Activité	Auditeur
Procédures CT Décines	21/01/2009	CMI	Service Qualité
Procédures CT Belleville	04/02/2009	CMI	Service Qualité
Procédures CT Dijon	12/03/2009	CMI	Service Qualité
Procédures CT Roanne	14/05/2009	CMI	Service Qualité
Procédures CT Chalon	28/05/2009	CMI	Service Qualité
Procédures CT Valence	01/07/2009	CMI	Service Qualité
Procédures CT Graveson	22/07/2009	CMI	Service Qualité
Administratif CMI CT DIJON	09/09/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Roanne	09/09/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT DECINES	23/09/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Valence	29/09/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Graveson	13/10/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Chalon	04/11/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Valence	09/11/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Dijon	12/11/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Décines	24/11/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Belleville	25/11/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Roanne	26/11/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Toulous	30/11/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Lieusaint	07/12/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Chalon	10/12/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Valence	11/12/2009	CMI	Service Administratif
Administratif CMI CT Graveson	22/12/2009	CMI	Service Administratif
Organisation générale	24/04/2010	VEFA	Auditeur externe mandaté par CERQUAL
Audit Visite Terrain Décines	06/10/2010	CMI	Service Qualité
Administratif CMI CT Lieusaint	19/11/2010	CMI	Service Administratif
Audit Ordre de Service Décines	20/10/2020	CMI	Service Qualité

### **Les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour des éléments suivants :

- ✓ Le comité financier du groupe
- ✓ La fonction comptable et de gestion
- ✓ Divers tableaux de bord comptables et financiers (outils de pilotage)

#### **a) Le comité financier du groupe.**

L'ensemble des systèmes d'informations financières et leur contenu est piloté au travers du comité financier. Celui-ci réunit le président directeur général et le directeur administratif et

financier. Ce comité a pour mission d'assurer l'intégrité et la conformité aux lois et aux règlements applicables aux pratiques reconnues, et la qualité de l'information financière. Par ailleurs, en ce qui concerne le pilotage des investissements et des désinvestissements majeurs, il est assuré par des comités ad hoc en fonction de la nature des opérations (fonciers, acquisitions, cessions).

### **b) Les fonctions : comptabilité et gestion**

Afin d'améliorer le contrôle interne, deux organes différents ont été créés avec deux responsables distincts :

- ✓ Pôle comptable : avec la préparation des comptes sociaux, des comptes analytiques et l'établissement des déclarations fiscales ;
- ✓ Pôle gestion : 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.

L'établissement des comptes sociaux et consolidés sont établis conformément aux règles comptables et financières applicables.

Les états financiers consolidés du groupe ont été préparés conformément aux normes internationales établies par l'IASB : IAS (International Accounting Standards), et IFRS (International Financial Reporting Standards), complétées des interprétations formulées par les comités SIC et IFRIC, approuvées par l'Union Européenne, applicables à cette date.

### **c) Le reporting comptable et de gestion**

Le nouveau système informatique comptable couplé à l'E.R.P développé en interne et baptisé « HERCULE » est la base de notre système de reporting.

En 2007, l'acquisition de licences Microsoft SQL Serveur (version Enterprise) et l'intégration d'un collaborateur disposant d'un master en décisionnel a débouché sur la conception d'entrepôt de données qui stockent plusieurs sources d'informations en continu, afin d'en extraire les indicateurs nécessaires au management quotidien des décisionnaires, tels que : évolution des stocks, chiffre d'affaires par métier, taux de marges...

Depuis septembre 2007, des tableaux de bord sont mis en place afin de générer par société et par activité les résultats consolidés du groupe. Ces différents états permettent d'analyser de façon périodique la génération des résultats de la société.

Au niveau du Groupe Jacob, depuis notre prise de participation, la gestion de la comptabilité a été internalisée pour la clôture des comptes semestriels et annuels, sous le contrôle de la direction financière du groupe.

En cours d'année 2009, divers reporting et tableaux de bord ont été mis en place afin d'obtenir une meilleure visibilité de l'activité du groupe (tableau mensuel sur le Chiffre d'affaires et sur

les réconciliations inter compagnies, information quotidienne sur les rapprochements bancaires et sur le niveau de la trésorerie, divers tableaux de bord de suivi mensuel ont été créés sur chaque crédit bail, emprunt, contrat de location, contrat d'assurances...). Les efforts de mises en place d'outils de reporting se sont accentués sur le début de l'exercice 2010 avec la mise en place de modes opératoires et de procédures et ce dans le but d'accroître le contrôle interne.

#### **d) Le rôle des commissaires aux comptes**

Le commissariat aux comptes du groupe est assuré par un collège de deux commissaires qui effectuent une revue croisée de leurs dossiers. Dans le cadre de leurs diligences, ils procèdent à l'analyse des procédures comptables et à l'évaluation des systèmes de contrôle interne en vigueur aux seules fins de déterminer la nature, la période et l'étendue de leurs contrôles. Ils organisent des réunions de synthèse sur les résultats de leurs audits et apprécient l'interprétation des normes. Ils vérifient la cohérence entre le rapport de gestion et les états financiers comptables, ainsi que la cohérence de l'ensemble avec les éléments audités.

L'exercice de ces diligences leur permet d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes qu'ils certifient ne comportent pas d'anomalies significatives.

#### **Procédures de recensement, de contrôle et de gestion des risques.**

##### **a) Juridiques et contentieux**

En fonction des dossiers en cours des réunions sont organisées avec le cabinet spécialisé en charge des intérêts du groupe. Ces réunions ont pour but d'évaluer les risques juridiques encourus, l'exposition financière et les coûts afférents. Une réunion semestrielle de contrôle et d'ajustement des provisions est tenue avec la direction financière et une réunion mensuelle est tenue avec la direction générale afin de mesurer le risque.

##### **b) Risques opérationnels**

Les risques opérationnels peuvent se définir comme des risques de perte résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de procédures, de personnes ou de systèmes internes, ou encore d'événements externes (catastrophes, intempéries, incendies...). Ils comprennent les risques liés à la sécurité des systèmes d'informations, aux chantiers, et de réputation.

Les risques opérationnels font l'objet d'un examen attentif et constant (voir rapport de gestion).

Il comprend une collecte, et un enregistrement des différentes étapes de l'activité : validation des contrats de construction, validation « qualité », « technique », « juridique » des partenaires sous traitants, suivi technique des chantiers diffus et groupés, suivi en temps réel des marges, gestion de la facturation clients.

Pour les activités CMI et VEFA, cet examen informatisé est optimisé par l'E.R.P « HERCULE ».

Un travail important de définition et de test en continu sur l'année a conduit à la réalisation d'une cartographie des risques.

En 2008, AST Groupe a finalisé l'homogénéisation de son système d'information et est en cours d'audit pour les entités du groupe Jacob.

Les principaux risques liés à l'informatique sont :

- ✓ La sécurisation du flux de données entre les sites
- ✓ L'interruption de fonctionnement
- ✓ La perte de données
- ✓ L'obsolescence du système lié à l'augmentation du nombre d'utilisateurs.

Le groupe finance l'ensemble de ses achats fonciers sous forme de crédits à taux variable, ainsi que quelques emprunts à long terme. Le groupe prête donc une attention particulière à l'évolution de la courbe des taux. Compte tenu de la trésorerie fortement excédentaire du groupe, le remboursement anticipé des crédits pourraient être effectué dans le cas d'une évolution. Ainsi, aucune couverture de taux n'est donc envisagée à ce jour.

Enfin, le groupe a souscrit à l'ensemble des assurances obligatoires et nécessaires à l'exercice de ses activités.

### c) **Risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation actuellement en vigueur.

Un reporting mensuel est effectué afin de suivre de façon régulière l'activité VEFA et CMI des différentes sociétés du groupe.

Ce reporting créé par le service gestion, qui est indépendant du service comptable, permet de croiser et de vérifier l'information comptable et financière entre l'ERP Hercule et le logiciel comptable CEGID.

Par contre pour le groupe Jacob, l'audit comptable et financier s'effectue de façon approfondie tous les semestres et dans le cadre de la consolidation des comptes, diverses vérifications sont effectuées par les services financiers de la société mère afin de garantir la fiabilité des informations.

### **Programme d'amélioration des processus de contrôle interne**

Compte tenu de son évolution et de sa volonté d'adaptation, le groupe est dans une optique constante de mise à jour de ses différentes procédures et documentations.

L'ensemble du dispositif est donc constamment soumis à un processus d'examen en vue d'identifier et d'améliorer les points faibles existants.

Par conséquent, l'environnement du contrôle interne est en évolution permanente en vue de son amélioration.

Il est en évolution permanente aussi suite à l'intégration de nouvelles sociétés pour lesquelles un travail d'analyse et d'audit est effectué afin d'identifier les besoins et mettre en place un plan d'actions pour optimiser le processus de contrôle interne.

### **Principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux dirigeants et aux mandataires sociaux**

Les dirigeants perçoivent une rémunération mensuelle fixe et un avantage en nature portant sur leur véhicule de fonction respectif basé sur le barème de calcul des avantages en nature voiture tel que définit par l'URSSAF.

### **Structure du capital**

La structure du capital est indiquée dans le rapport de gestion.

### **Participation des actionnaires à l'assemblée générale**

Les modalités sont détaillées au niveau de l'article 23 « convocation aux assemblées » des statuts.

Il n'existe pas de modalités particulières.

### **Préparation du rapport**

Le présent rapport a été établi par le président du conseil d'administration d'AST Groupe. L'ensemble des analyses et descriptions présentées est fondé sur des diligences et sur des éléments obtenus par entretiens avec les différents membres des responsables opérationnels et des comités spécialisés, ainsi qu'avec les conseils externes du groupe.

Alain TUR.  
Président du Conseil d'Administration

### **3.6.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur le Rapport du Président sur le contrôle interne.**

**Xavier BOUSQUET**  
5 rue Edouard Millaud  
69290 CRAPONNE

**DELOITTE & ASSOCIES**  
Immeuble Park Avenue  
81 boulevard de Stalingrad  
69100 VILLEURBANNE

#### **A.S.T. GROUPE**

Société Anonyme

20 boulevard Charles de Gaulle  
69150 DECINES CHARPIEU

---

#### **Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du président du conseil d'administration**

Exercice clos le 31 décembre 2009

---

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société A.S.T. GROUPE et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Craponne et Villeurbanne, le 14 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

**Xavier BOUSQUET**

**DELOITTE & ASSOCIES**

Xavier GRAZ

## **IV. Renseignements relatifs à l'activité du Groupe**

### **4.1 Présentation générale du Groupe**

#### **4.1.1 Historique**

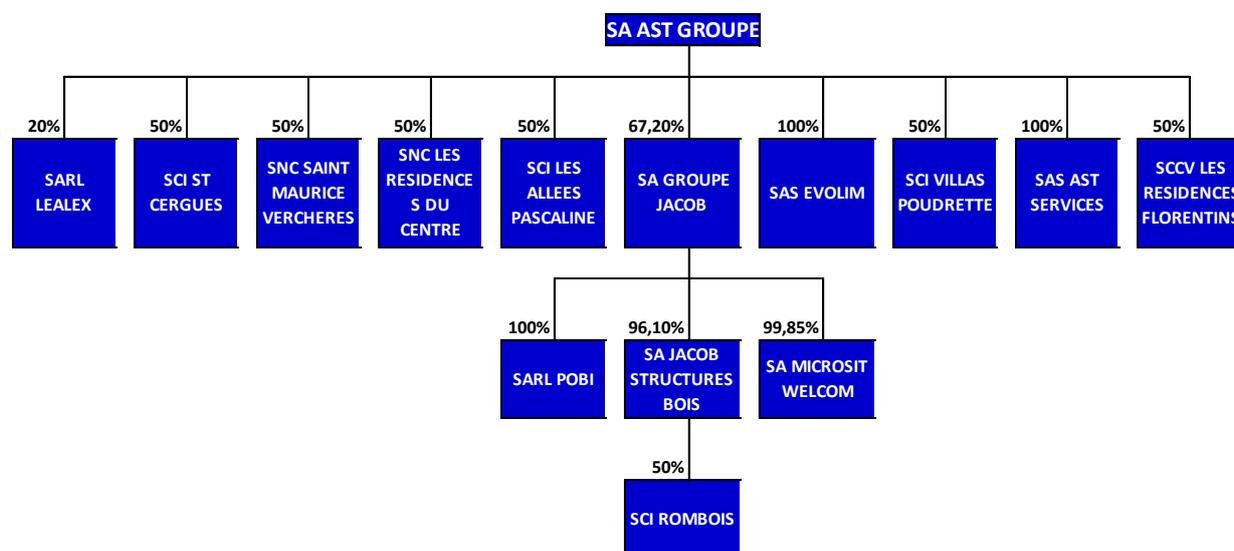
**1993** : Création de la société AST Promotion par Alain et Sylvain TUR. La société est alors constructeur de maisons individuelles en diffus.  
Création de la marque Créa Concept.

**1995** : Naissance du business model d'AST Promotion par le développement de l'activité promoteur, reflet de sa capacité à anticiper l'évolution du marché.

- 1999** : Création de la filiale Villas Club.
- 2000** : Première opération de croissance externe avec l'achat à 50% de Clairvie.
- 2000** : Inscription d'AST Promotion au Marché Libre d'Euronext Paris.
- 2002** : Lancement du concept Top duo : la première maison « low cost ».  
Création de la filiale TG développement.
- 2003** : Lancement du concept A.Two, la première maison individuelle dédiée à la défiscalisation.
- 2004** : Transfert d'AST Promotion du Marché Libre au Second Marché d'Euronext Paris.
- 2005** : Changement de nom : AST Promotion devient AST Groupe, le premier désignant désormais la marque dédiée à l'activité promoteur.  
Seconde opération de croissance externe : acquisition de Villas Trident, spécialiste du mas provençal en région PACA.
- 2006** : Première étape du développement international avec le développement du pôle AST International et la création de l'offre A TWO International.
- 2007** : Cession de la participation majoritaire (50,52%) dans Clairvie.  
Acquisition des actifs « construction individuelle » de la société ESPACE MAISON.  
Acquisition des marques « Villas JB » en Midi-Pyrénées et « Sud Eco Maisons ».
- Lancement d'Objectif Villas, vente de maisons neuves en partenariat avec des agences immobilières.
- 2008** : Implantation en région Parisienne de Top Duo (4 agences).  
Lancement du site « jefaisdeseconomies.com ».
- 2009** - Prise de participation à hauteur de 67,20% du groupe Jacob, composé d'une société mère et de ses 3 filiales (Pobi, Jsb & Micorsit Welcom).  
- Création de Natilia, première franchise de maison à ossature Bois en France.  
- Obtention du label NF Logement pour A.S.T Promotion.

## 4.1.2 Organigramme, filiales et participations

### Organigramme juridique



La société mère est la société anonyme AST GROUPE.

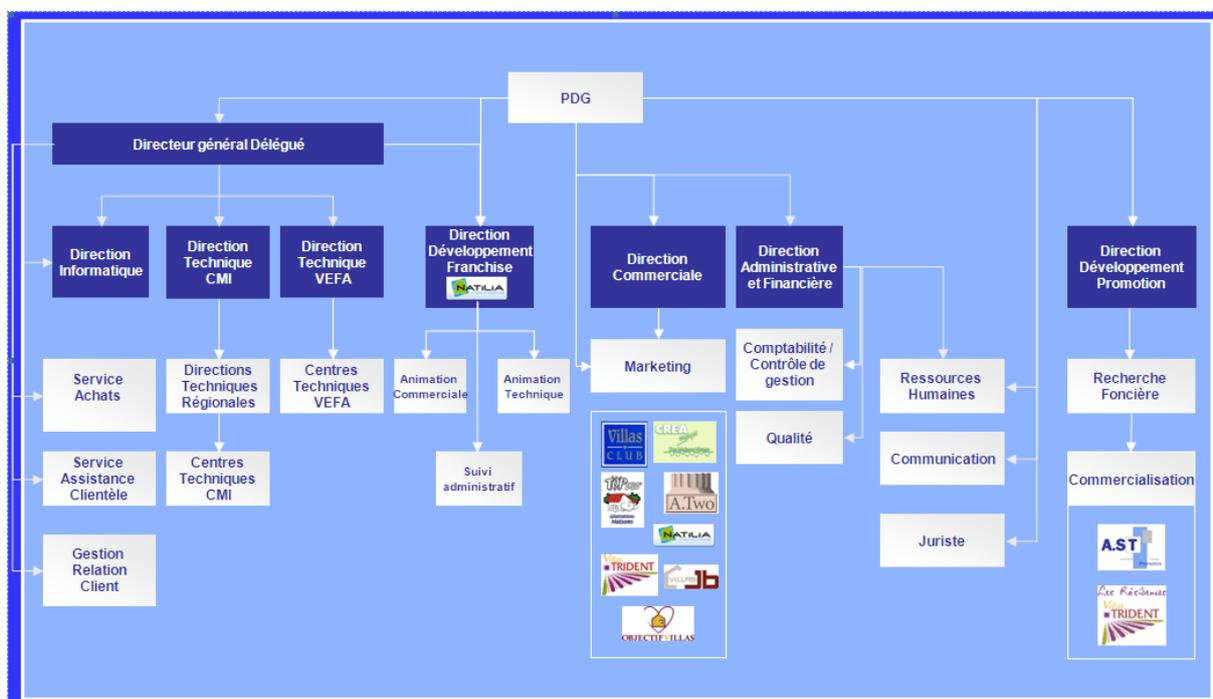
Les sociétés consolidées au 31/12/2009 sont :

- ✚ LEALEX SARL : cette société est spécialisée dans les travaux d'installation électrique.
- ✚ Les sociétés SCI ST CERGUES, SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES, SNC LES RESIDENCES DU CENTRE et SCI LES ALLEES PASCALINE sont des sociétés de Construction/Vente constituée spécifiquement pour des opérations en VEFA.
- ✚ Le Groupe JACOB est composé d'une société mère GROUPE JACOB qui détient 3 filiales :
  - ✓ 100% de la société à responsabilité limitée POBI SARL, qui a pour activité la construction de différents types de panneaux à ossatures en bois (porteurs, semi ouverts, manu portables ou pré assemblés) pouvant être assemblés en façade entière en usine et présenter des degrés de finition variés
  - ✓ 96.10 % de la société anonyme JACOB STRUCTURES BOIS, qui a pour activité la fabrication de charpentes industrielles
  - ✓ 99.85% de la société anonyme MICROSIT WELCOM, qui est la SSII du Groupe JACOB, exploite, en pleine propriété, le portail Internet [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com)

Les sociétés non consolidées sont :

- ✚ EVOLIM SAS, filiale à 100%, l'activité de cette filiale est encore non significative. Ses titres figurent à l'actif du bilan au 31 décembre 2008 pour une valeur nette de 0 K€ suite à une provision de 33K€ constatée au 31 décembre 2008.
- ✚ SCI LES CALADINES et SCI VILLAS DE LA POUDRETTE, sont deux sociétés de Construction/Vente constituées spécifiquement pour des opérations en VEFA en cours de liquidation amiable. Leurs titres sont provisionnés à 100%.
- ✚ SCI DE ROMBOIS détenue à 50 %
- ✚ AST SERVICES détenue à 100% et sans activité au 31 décembre 2009.

### Organigramme fonctionnel



#### 4.1.3 Principales activités

AST Groupe est le seul groupe coté à capitaliser sur les 3 segments du marché (construction, promotion et lotissement) avec sécurité et rentabilité grâce à un business mix optimisé.

AST Groupe veille à maintenir un équilibre entre ses 3 activités, gage de sécurité et de maîtrise des risques.

Depuis janvier 2009 avec l'acquisition de 67.20% du groupe Jacob, AST Groupe s'est diversifié dans le domaine de la fabrication des charpentes et des kits à ossatures bois.

## Construction

Un déficit structurel important alimenté par un besoin de logements toujours plus grand (Besoin en millier de logements par an sur les 10 prochaines années) :

+ résidences principales	314
○ Démographie	129
○ Migrations	75
○ Effets sociologiques	110
+ -résidences secondaires	65
+ -logements vacants	45
+ -destructions	45

Soit un besoin total de 469 (Source Crédit Foncier 2006).

- + Malgré un environnement conjoncturel difficile la maison individuelle reste le logement préféré des Français
- + Une volonté politique marquée pour favoriser l'accèsion à la propriété, avec un objectif de 70% de propriétaires contre 56% précédemment grâce entre autre à des mesures gouvernementales fortes :
  - Le doublement du prêt à taux 0%
  - Le Pass-Foncier  
Des mesures fiscales incitatives (crédit d'impôt sur intérêts d'emprunt plafonné à 7 500 €)
  - Des taux d'intérêts au plus bas (inférieur à 4%, ce qui équivaut à ceux des années 2005 à 2007)
  - Une offre foncière réorganisée (terrain plus petit et prix moins élevés)

### **Le métier de constructeur de maisons individuelles : activité "diffus"**

Notre métier de constructeur consiste en la coordination de réalisations de maisons sur des terrains appartenant aux acquéreurs : AST Groupe est alors maître d'œuvre.

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.

977 maisons ont été vendues en diffus au cours de l'exercice.

Compte tenu des délais techniques et administratifs (*achat du terrain, obtention du permis de construire, réalisation du métré...*) précédant la mise en chantier des contrats signés, et des délais de construction, l'activité de constructeur apporte à AST Groupe une visibilité sur son chiffre d'affaires à 12 mois.

### **L'exercice 2009**

Le prix de vente moyen (hors foncier) d'une maison en secteur diffus est de 72 804 € HT, ce qui place l'offre d'AST Groupe au cœur du marché du primo-accédant puisque 62% des constructions réalisées chaque année en diffus ont un prix compris entre 69 et 88 K€.

Le chiffre d'affaire de cette activité s'établit à 39,4M€

## Promotion

Le marché de la promotion de maisons individuelles est poussé par les mêmes fondamentaux que l'activité de constructeur, auxquels s'ajoute le confort d'un habitat livré "clés en mains" (engazonnement, clôture...). D'autre part, la volonté des communes, tournée vers une gestion plus urbaine de l'aménagement de leurs territoires, favorise les métiers de la promotion, notamment dans les zones de 1<sup>ère</sup> couronne urbaine. En effet, l'évolution des POS vers les PLU, autorise une densité importante ce qui se traduit par une optimisation du prix du foncier. D'autre part, la proximité des commodités, des axes routiers ou autoroutiers, des transports en communs sont les principaux soutiens au marché de la promotion en maisons.

### **Le métier de promoteur : activité VEFA ou "groupés"**

Le promoteur est l'initiateur du projet et l'apporteur de capitaux : AST Groupe, interlocuteur privilégié des collectivités locales, est alors maître d'ouvrage et met son savoir-faire au service de l'urbanisation de ces secteurs d'implantation.

Les constructions sont alors réalisées dans le cadre du contrat de VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) et sont donc des actes notariés, gages de garantie, sécurité et transparence pour nos clients.

Le risque financier sur l'activité promotion demeure faible sachant que :

- + Compte tenu de la pertinence en placement prix/produit, un bon niveau de commercialisation est atteint avant le démarrage des travaux,
- + Les opérations de Promotion d'A.S.T Groupe sont essentiellement orientées en maisons individuelles et petits collectifs.

### **L'exercice 2009**

Sur l'exercice, la promotion représente 326 logements livrés. Le prix de vente moyen est d'environ 170 K€ en maison et de 125 K€ en collectif.

Le chiffre d'affaires est de 35,8 M€.

Rappel : compte tenu des délais administratifs et techniques et des nouvelles typologies d'opérations, les cycles d'activité en VEFA s'établissent désormais entre 24 et 30 mois.

## Lotissement

Le marché du lotissement, qui contribue à l'étalement urbain est porté par une demande soutenue des constructeurs de maisons individuelles (*qui ont des difficultés à trouver du foncier de qualité et/ou à le viabiliser puisque les coûts et compétences nécessaires sont importants*). Néanmoins, ce genre d'opération contribue assez peu efficacement à l'aménagement du territoire de la commune car fortement consommateur de terrains. Ce type d'opération se retrouve principalement en zone rurale.

### **Le métier d'aménageur de terrains à bâtir : activité lotissement**

Le troisième métier d'AST Groupe, plus communément appelé "lotisseur", consiste en l'achat de terrains, la division en lots, et la viabilisation des parcelles qui définissent ainsi le lotissement.

Bien qu'il s'agisse d'une activité circonstancielle, le savoir-faire acquis par AST Groupe au long de ses années d'expérience lui permet d'apporter une dimension paysagère à l'ensemble de ses projets (complémentarité de ses métiers, connaissance parfaite du foncier local et de l'architecture régionale) qui concilient ainsi bien-être individuel et harmonie collective.

#### **L'exercice 2009**

Le chiffre d'affaire de cette activité s'établit à 1.2 M€.

#### **La fabrication de charpentes**

La fabrication de charpentes en bois est principalement destinée aux constructeurs de bâtiments publics et privés (environ 60% des ventes), aux charpentiers (30%) et aux particuliers (10%).

Les méthodes industrielles de production et l'outil de travail permettent de produire des charpentes de façon automatisée et pour des quantités avoisinant les 2000 à 2500 par an. Le chiffre d'affaires moyen est de 3 000 € par charpente.

Le projet Natilia générera une production annuelle de 1500 charpentes à partir de 2013.

#### **L'exercice 2009**

Le chiffre d'affaires de cette activité s'établit à 4M€

#### **La fabrication de kits à ossatures bois**

La production des kits à ossatures bois est réalisée à la Charité-sur-Loire, l'outil industriel étant adapté à cette production qui, bien que récente, a déjà permis la construction de maisons d'habitation, maisons jumelées ou individuelles, immeubles, hôtels-restaurants, lycées ...

La fabrication de panneaux bois préfabriqués va progressivement s'orienter sur le projet Natilia pour lui être totalement dédiée à compter de 2013.

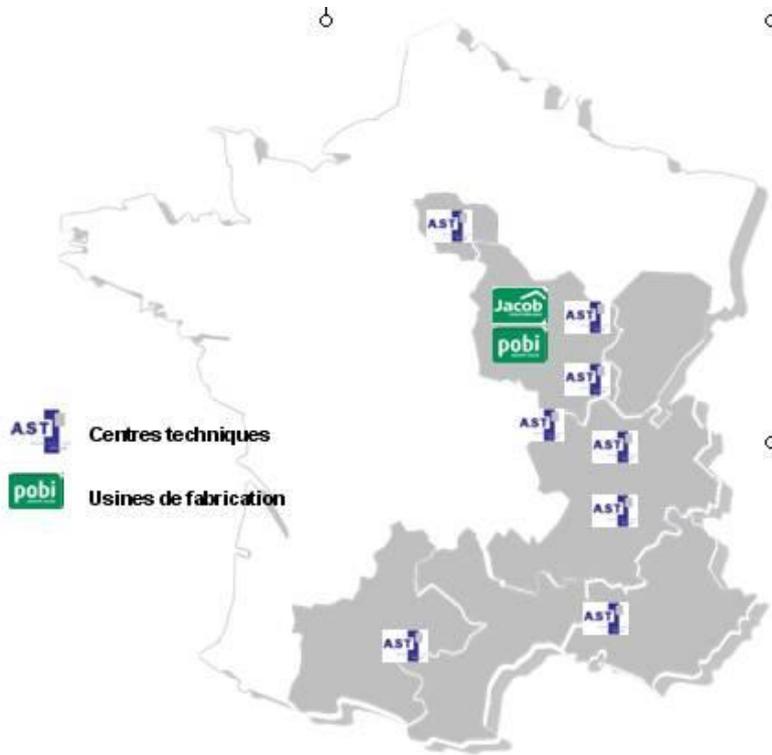
Techniquement, les panneaux-bois sont des produits standardisés et intégrant une part importante des éléments de second œuvre : l'entreprise intègre dans sa production les menuiseries, isolants, revêtements muraux, résolvant ainsi de nombreux défauts d'étanchéité thermique, phonique et d'échange air/eau. Néanmoins l'organisation actuelle du Groupe Jacob et son mix produit ne lui permettent pas d'optimiser sa production (clientèle et produit trop diversifiés) et par conséquent d'atteindre l'efficacité industrielle.

#### **L'exercice 2009**

Le chiffre d'affaire de cette activité s'établit à 3M€

#### 4.1.4 Implantation géographique

L'intégralité de l'activité d'AST Groupe s'exerce en France Métropolitaine.



Positionnement des agences commerciales :



#### 4.1.5 Les marques du Groupe

##### Un marketing unique dans l'univers de la maison individuelle

###### Nos métiers :

AST Groupe construit des maisons individuelles “en secteur diffus” dont le terrain est acheté indépendamment et séparément par le client de la maison.

Les maisons vendues sont commercialisées sur catalogue puis personnalisées selon les volontés de chaque client contrairement à notre activité VEFA où les caractéristiques architecturales des maisons et/ou appartements sont déjà préétablies.

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 et est positionnée sur un segment spécifique du marché.

Les marques Nationales sont :

- Top Duo
- Natilia
- Objectifs Villas
- Atwo

Les marques régionales sont :

- Créa concept
- Villas club
- AST Promotion
- Villas trident
- Villas JB

Toutes ces marques sont déposées à l'INPI et leur développement est accompagné d'actions de marketing et de communication.

Sur l'ensemble de l'offre “diffus”, 5 marques sont positionnées comme “traditionnelles” au cœur du marché de la maison individuelle (62% du marché) : Créa Concept, Villas Club, Villas Trident, Objectif Villas et Villas JB.

Les 4 autres ont un positionnement qui diffère :

-  **A.Two** : est une marque spécialisée dans la défiscalisation. Ce produit d'investissement locatif et de création en Patrimoine en maison individuelle s'adresse à une clientèle spécifique de particuliers et de professionnels.

- ✚ **Top Duo** : est une marque phare du Groupe et s'est rapidement imposée comme la marque de maisons LOW COST du paysage de la construction en France par son concept unique et novateur : l'accédant entreprenant.
- ✚ **Natilia** : est une marque commerciale du premier réseau de franchises à ossature Bois en France. Ce réseau de franchises est né de la volonté d'A.S.T Groupe, leader sur le marché de la construction de maisons individuelles, de proposer aux primo accédants une maison à Très Haute Performance Energétique (THPE) abordable par le plus grand nombre.
- ✚ **Ast Promotion** : créée en 1995, cette activité est le reflet de la capacité du Groupe à anticiper l'évolution et les demandes du marché. AST Promotion est de fait l'interlocuteur privilégié des collectivités locales et leur fait bénéficier de sa valeur ajoutée pour apporter une dimension urbaine et paysagère à l'ensemble de leurs projets.

## CREA CONCEPT



### Positionnement

Créée en 1993, Créa Concept est la marque historique du Groupe offrant une large gamme de maisons traditionnelles à prix attractif et également un panel de services à l'ensemble de ses clients âgés de 25 à 35 ans, de catégories socioprofessionnelles (CSP) moyennes. L'ensemble des constructions CREA CONCEPT s'effectue en matériaux traditionnels bénéficiant de labels de qualité et dans le cadre du contrat de construction de maisons individuelles (garanties et assurances).

La marque a une présence géographique de 6 agences en Rhône alpes et Bourgogne

### Activité 2009

196 maisons en 2009, vendues à un prix moyen hors foncier de 84 K€ HT.

Le chiffre d'affaires réalisé au 31 décembre 2009 s'élève à 10 891 K€ HT.

Cela représente 166 livraisons.

### Le développement en 2009

- ✚ Maintien des implantations de la marque sur le territoire actuel,
- ✚ Création d'un modèle « Prime » et refonte des modèles existants
- ✚ Proposition de packs commerciaux

### Les perspectives 2010

- ✚ Développement géographique de la marque.
- ✚ Repositionnement de la marque.

- ✚ Création d'une nouvelle gamme de maisons procurant un certain avantage concurrentiel sur les secteurs d'implantation.
- ✚ Développement d'une offre BBC

## TOP DUO



### La marque leader et fer de lance du développement

#### Positionnement

Top Duo est le produit phare de l'offre d'AST Groupe qui s'est très rapidement imposé comme la première maison "low cost" du marché français et comme la première marque du Groupe. Outre son prix attractif qui le positionne parfaitement dans la politique actuelle de la maison à 15€/jour (prix moyen hors foncier de 66 K€ HT), Top Duo a l'originalité de permettre au futur propriétaire de s'impliquer dans la réalisation de sa maison en supervisant les travaux de second œuvre. La marque offre de surcroît un maximum de sécurité, de choix, de qualité, de garanties et services à ses clients.

Les maisons sont toutes construites en matériaux traditionnels bénéficiant de labels qualité, et s'inscrivent dans le cadre du Contrat de Construction de Maison Individuelle avec les assurances et garanties obligatoires lors d'une construction.

Grâce à sa formule originale permettant aux futurs propriétaires de s'impliquer dans leur construction en supervisant les travaux du second œuvre, la marque se positionne parfaitement sur le créneau actuel de la maison à 100 000€ tout en respectant les garanties et assurances indispensables à leur tranquillité.

#### Activité 2009

Avec 645 unités vendues au cours de l'exercice (prix moyen hors foncier de 66.1 K€ HT), Top Duo a généré un chiffre d'affaires de 23 387 K€ et livré 398 unités.

#### Le développement en 2009

- ✚ Maintien et renforcement de sa présence sur le territoire

Fort de son positionnement sur les régions Rhône-Alpes, Bourgogne, Franche-Comté, PACA et Midi Pyrénées, Top Duo a continué l'ouverture d'agences sur la région parisienne. Après les ouvertures de Mareuil les Meaux, Ris Orangis et Lieusaint, Top Duo s'est implanté à Melun, Chartres, Etampes et Champigny.

- ✚ Création d'un modèle « Prime ».
- ✚ Proposition de packs commerciaux

#### Les perspectives 2010

- ✚ Développement géographique de la marque sur ces régions d'implantations avec l'ouverture de Top Duo St Etienne (42), Romans sur Isère (26), en midi Pyrénées et Ile de France.
- ✚ Développement d'une offre BBC

Villas TRIDENT



« *Terres et Pierre de Provence* »

### **Positionnement**

Avec un large catalogue de villas sur mesure, la marque intégrée au sein d'AST Groupe en 2005 s'adresse à une clientèle de futurs propriétaires de CSP supérieures. Elle permet de répondre à la hausse de la demande de logements en Provence, fruit d'une migration Nord / Sud et du Papy Boom en soulignant la qualité des réalisations, le savoir-faire, la sécurité des process et du contrat de construction.

Côte d'Azur, flux migratoires Nord / Sud liés au Papy Boom : ces arguments sont autant d'atouts pour un développement soutenu de l'activité d'AST Groupe en PACA.

### **La marque en 2009**

La communication, le réseau de distribution, le catalogue de modèles et les équipes ont été renforcés au cours de l'exercice, afin d'optimiser le développement de la marque.

La montée en puissance de l'agence de Pierrelatte (26) ainsi que la maîtrise d'un foncier de qualité ont permis un rebond significatif de l'activité de la marque en 2009.

### **Activité 2009**

Avec 66 unités vendues (prix moyen hors foncier 89 K€ HT) au cours de l'exercice, Villas Trident a généré un chiffre d'affaires de 3398 K€ HT et effectué 35 livraisons.

### **Le développement en 2009**

- ✚ Maintien de sa présence sur le territoire
- ✚ Création d'un salon HABITALIS regroupant tous les professionnels de l'habitat sur Pierrelatte, région sans aucune manifestation de ce genre, afin de réaliser un événement autour d'un seul et même thème : l'accession à la propriété.
- ✚ Située principalement en PACA, une gamme de 5 nouveaux modèles ont été créés allant de 75 à 80m<sup>2</sup> palliant ainsi à l'augmentation du prix foncier sur cette région

### **Les perspectives 2010**

- ✚ Maintien géographique de la marque sans ouverture de nouvelles agences
- ✚ Développement d'une offre BBC (bâtiment basse consommation)



## Un levier pour le développement du modèle AST Groupe

### Positionnement

Avec 30 années d'expérience sur les 8 départements que compte la région Midi-Pyrénées et un catalogue riche d'une dizaine de modèles, Villas JB, la dernière marque intégrée au sein d'AST Groupe (depuis janvier 2007), s'adresse à une clientèle de primo accédants. Elle permettra de répondre à la forte demande dans cette région.

Villas JB apporte à AST Groupe une parfaite connaissance du foncier local et du tissu économique régional, conformément à la politique d'associations d'Hommes et de savoir-faire caractérisant ses opérations de croissance externe.

### Une acquisition complémentaire et tremplin à la première marque française "low cost" Top Duo

Misant sur la complémentarité de ses marques à développer sur la région et conformément à son marketing, AST Groupe s'implante donc avec un produit totalement cohérent à la demande locale : la marque Villas JB, implantée dans la région depuis 30 ans (prix moyen 2009 de 86 K€ HT) est complémentaire à la marque Top Duo en terme de prix et d'image.

### Activité 2009

Avec 52 unités vendues (prix moyen hors foncier 86 K€ HT) au cours de l'exercice, Villas JB a généré un chiffre d'affaires de 1 613 K€ HT avec 20 livraisons.

### Le développement en 2009

La gamme de modèle a été complétée et la politique de prix réajustée. Par ailleurs, de nouveaux outils de communication ont été développés notamment le site Internet de la marque. Enfin, Villas JB, par son rayonnement régional, a permis au Groupe de développer la marque Top Duo conformément à la stratégie de développement du groupe.

- ✚ Maintien de sa couverture géographique.
- ✚ Refonte des modèles villas JB.

### Les perspectives 2010

- ✚ Maintien de sa couverture géographique sans ouverture de nouvelles agences
- ✚ Développement d'une offre BBC

## A.Two



### Positionnement

A TWO est un produit d'investissement locatif en maison individuelle diffus. Il procure tous les avantages fiscaux des dispositifs actuels, mais occupe une position à part dans son univers concurrentiel principalement composé de logements de type "collectifs". Pour diversifier son

offre, la marque a développé un modèle à double habitation répondant ainsi aux attentes locatives de nos clients qui permet de diviser quasiment par deux la charge foncière donnant à l'investissement une rentabilité supérieur à 6% .

### **La marque en 2009**

Après un repositionnement (marque commercialisée exclusivement en B to B), de nouveaux partenariats ont été développés au cours de l'exercice, notamment avec des gestionnaires de patrimoine, des banques, des lotisseurs, et des prescripteurs indépendants.

L'ensemble des offres packagées est fourni par AST Groupe aux prescripteurs, accompagnés d'un maximum d'informations spécifiques au projet, davantage de proximité et de services pour le client final.

A TWO a généré un chiffre d'affaires de 188 K€ en 2009.

### **Le développement en 2009**

A.Two a mis en œuvre ses premières actions de fidélisation et études de satisfaction des partenaires tout en poursuivant le développement de son réseau de partenaires sociaux avec la collaboration de l'activité promotion.

Une attention toute particulière a été également portée à nos partenaires administrateurs de biens. Les partenariats avec les aménageurs fonciers ont été développés avec entre autres nouveautés, des propositions d'allotements (plusieurs parcelles disponibles et réservées à un partenaire unique sur le même lotissement) permettant à la marque de pénétrer une nouvelle cible de partenaires : les plateformes.

### **Les perspectives 2010**

- ✚ ATWO bénéficiera pour 2010 des produits de l'offre VEFA
- ✚ Développement d'une offre BBC

### *Villas CLUB*



### **Activité 2009**

Avec 16 unités vendues au cours de l'exercice (prix moyen hors foncier de 90.7 K€ HT), Villas Club a généré un chiffre d'affaires de 930 K€ HT et 13 livraisons.

### **Les perspectives 2010**

- ✚ Nouvelle implantation de l'agence lyonnaise.
- ✚ Repositionnement de la marque.
- ✚ Développement des outils de ventes et de communication comme le site internet.
- ✚ Création d'une nouvelle gamme de maisons procurant un certain avantage concurrentiel et une différenciation avec les marques du Groupe déjà présentes en région lyonnaise.
- ✚ Développement de l'offre BBC

## OBJECTIF VILLAS



### Un produit créé sur mesure pour les agences immobilières

#### Positionnement

Une grande partie de nos maisons sont vendues sur des terrains diffus dont les agences immobilières sont mandataires. C'est pour cette raison que nous souhaitons mettre en place un partenariat fondé sur différents axes de travail, pour augmenter nos performances.

Avec Objectif Villas, AST Groupe offre aux agences immobilières partenaires la possibilité, grâce à un produit neuf, un prix attractif, une formation commerciale et technique à très forte valeur ajoutée, de bénéficier dès à présent de l'expertise d'un véritable professionnel dans l'univers de la maison individuelle et de diversifier leurs offres avec un produit d'avenir.

AST groupe maîtrise parfaitement les attentes de ses consommateurs et a ainsi pu concevoir un produit packagé y répondant totalement. Nous proposons à nos agences immobilières partenaires des modèles de villas packagés, s'inscrivant parfaitement dans la demande nationale en termes de surface et de prix.

Un site Internet Objectif Villas avec Extranet dédié permettant de découvrir des offres mises à jour en temps réel et exclusivement réservées à ses partenaires.

AST Groupe apporte à ses futurs partenaires son soutien technique et son animation commerciale, ainsi que le suivi des dossiers et des clients.

#### Le développement en 2009

- + Nouveaux contrats de partenariats : 86 nouveaux contrats de signés avec les agences immobilières.
- + 150 ventes réalisées pour nos marques commerciales grâce à Objectif villas.
- + 240 agences immobilières partenaires depuis sa création.
- + Lancement d'outils de communication auprès de la force de vente (book de vente...) et création de newsletters mensuelles pour informer les agences partenaires.

#### Les perspectives 2010

- + Sélection d'agences partenaires VIP pour un suivi personnalisé et quotidien avec une force de vente spécifiques
- + Développement et création de Challenges commerciaux auprès des agences immobilières

## AST PROMOTION

Créateur d'espaces de vie ...



### Positionnement

En tant que promoteur (43% du CA 2009), AST Groupe veille sans cesse à apporter un maximum de cohérence dans la gestion du territoire : l'entreprise réalise des programmes adaptés en habitats "groupés" et petits collectifs.

Ces programmes séduisent une typologie de clientèle composée de jeunes ménages habitant, en général, au moment de l'achat, la ville la plus proche du programme, ainsi que des 50/60 ans intéressés par l'investissement dans un secteur en devenir. Cet afflux de nouveaux habitants dans des communes de taille moyenne est pour elles synonyme de développement.

A.S.T Groupe est par ailleurs une entreprise "propre" et citoyenne, qui s'inscrit dans la politique de Développement Durable et garde une parfaite maîtrise des impacts sur l'environnement.

### Activité 2009

Sur l'exercice 2009, la promotion représente 326 logements livrés, 376 unités vendues et 206 ouvertures chantiers. Son chiffre d'affaires s'élève à 34 362 K€.

Le 24 avril dernier, l'activité VEFA a passé avec succès l'audit d'admission pour la certification NF Logement.

L'auditeur mandaté par le CERQUAL a estimé que les actions déjà mises en place ou celles que nous avons planifiées nous permettaient de sécuriser les différents risques liés à l'activité de promoteur tout en prenant en compte le niveau de servicedû au client. Engagés depuis fin d'année 2008 dans cette démarche, ce diplôme est la reconnaissance du travail fourni par tous les collaborateurs, les responsables de service et le service Qualité. Ces efforts vont au-delà d'une mise en conformité au référentiel puisque c'est une véritable dynamique d'amélioration qui a conduit l'activité VEFA à obtenir la labellisation et qui lui permettra de la maintenir dans 18 mois, puis de la reconduire dans 3 ans.

## NATILIA



### Positionnement

Le réseau de franchises Natilia est né de la volonté d'A.S.T Groupe de proposer aux primo accédants une maison à haute performance énergétique abordable par le plus grand nombre.

Avec la mise en place des nouvelles réglementations thermiques (RT 2012), la filière traditionnelle des constructeurs va être confrontée à une très forte augmentation des coûts de revient de ses constructions (approximativement entre 12 000 et 15 000 € HT du prix de revient d'une maison). Il est donc important d'anticiper dès à présent ce facteur dans les prestations en

proposant une alternative au marché. Aujourd'hui, la maison ossature bois (M.O.B) devient enfin une réalité pour tous. Le recours à des matériaux à l'impact réduit sur l'environnement comme le bois en est une parfaite illustration. Cependant, la France a tardé à prendre ce virage, contrairement à certains de ses voisins européens, et les habitations de ce type sont surtout réservées à un public élitiste conséquence d'une filière encore peu organisée et à une méconnaissance de ce marché de masse. L'objectif du réseau de franchises Natilia initié par A.S.T Groupe est donc 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.

Pour parvenir rapidement à cet objectif, A.S.T Groupe a pris une participation majoritaire de 67.20% dans le Groupe Jacob dont la filiale POBI SARL est une société spécialisée dans la fabrication industrielle de composants structurels en bois pour la construction de logements depuis 1929, (unique en France et deuxième en Europe à disposer d'un agrément technique européen permettant le marquage CE de ces produits).

La mise en commun des compétences et des savoirs faire des deux Groupes permet ainsi d'intégrer chacune des phases du projet de construction : conception des plans et des modèles, fabrication industrielle des différentes ossatures et charpentes bois, méthode de commercialisation spécifique et processus de montage des modules sur le chantier.

A l'échelle nationale, chacune des maisons proposées peut répondre aux futures normes fixées par le Grenelle de l'Environnement (bâtiment basse consommation).

Natilia a donc pour objectif de s'inscrire dans une logique de modernité et d'innovation toujours synonyme de succès, grâce à sa politique d'innovation et d'anticipation des besoins. AST Groupe est en mesure dès à présent de proposer à sa clientèle des constructions adaptées aux futures exigences (RT2012) notamment dans l'abaissement des seuils de consommation d'énergie.

#### **Natilia en quelques mots...**

- Positionnée sur le marché porteur de la Primo Accession à la maison individuelle.
- Première et seule marque à disposer du marquage CE en France disposant d'une offre verticale intégrant toutes les expertises avec une fabrication et une conception sur le territoire national
- Possédant une technologie de construction innovante et écologique : l'ossature bois
- S'adresse à des entrepreneurs désireux de développer régionalement la marque et de participer à la création de la maison de demain
- Ambition de développement national : 60 agences sous contrat de franchise d'ici 2013

#### **Pour construire aujourd'hui la maison de demain**

Les changements climatiques associés à l'épuisement des ressources obligent la prise en compte de nouveaux défis énergétiques. Le Grenelle de l'environnement a défini de nouvelles normes notamment en matière de consommation d'énergie avec pour objectif de diviser par 5 la consommation d'un bâtiment de manière à limiter cette dernière à 50 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an (toutes consommations confondues : chauffage, refroidissement, eau chaude, éclairage et ventilation). Elle intègre également les zones de construction, l'altitude, l'exposition et l'étanchéité du bâtiment.

La maison BBC correspond ainsi à la classe A ou B du graphique de consommation d'énergie, gage d'économie et de confort d'utilisation pour le futur propriétaire permettant une meilleure revente de son bien.

## **La création des Maisons de Demain**

- ✚ Lancement du site internet en Octobre 2009 avec pour objectif :
  - le recrutement des premiers franchisés. En 3 mois, 196 demandes de renseignements ont été effectuées
  - La mise en avant de projets Natilia sur la région Rhône alpes : 98 demandes de contacts ont été faites via le web.
- ✚ Création du livre de marque, de la charte graphique et des outils de communication qui feront de Natilia la première franchise en ossature Bois.

## **Stratégie de développement**

La stratégie commerciale d'AST Groupe a pour objectif de développer un maillage du territoire :

- ✚ par le Sud en reliant les régions Midi-Pyrénées et PACA ;
- ✚ la vallée du Rhône,
- ✚ du Nord-est de la France via le développement du réseau d'agences Top Duo jusqu'à la région parisienne.

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 d'AST Groupe est positionnée sur un segment spécifique du marché de la maison individuelle.

La distribution des marques Top Duo, Créa Concept, Villas JB, Villas trident et Villas club est sélective. A.S.T Groupe a créé et développé un réseau de points de vente spécialisés par marque. Ses commerciaux sont formés à la vente du produit spécifique à cette marque et à son secteur d'implantation.

### **Conjuguer rareté et succès...**

La distribution des marques A.Two, Objectif Villas en diffus et AST Promotion s'appuie sur un service commercial interne et des partenariats de proximité (agents immobiliers, conseils en gestion de patrimoine, et réseaux de commercialisation) permettant ainsi une amélioration de l'écoulement commercial et des remontées sur l'information de la vente de terrain à bâtir.

### **L'offre Internet : "clic"**

#### **... ou le passage d'une société traditionnelle vers le e-business**

Dans un souci de se développer encore et toujours et de répondre à toutes les questions de ses clients, AST Groupe améliore ses supports de communication.

Les sites Top Duo et créa concept ont subi une refonte en 2007, ceux de Villas Trident et de Villas JB en 2008 et arborent une image de la marque avec un positionnement Moyen/ Haut de gamme.

Plus faciles d'utilisation et plus complets, les sites d'AST Groupe mettent en avant les modèles de maisons, leurs caractéristiques, les services et garanties proposés par les marques et les différentes agences présentes sur le territoire français.

Un travail sur le référencement a été réalisé sur tous les sites du Groupe au niveau national mais également local (géomarketing) afin que les marques deviennent un acteur incontournable d'internet sur les régions d'implantation.

Ainsi, 23% des ventes de l'activité CMI sont issues des contacts générés par les sites internet (soit une évolution de 82% par rapport à 2008). L'activité VEFA se dotera dès 2010, du même outil de reporting.

Des campagnes de liens sponsorisés, couplées à des participations sur des sites internet spécialisés (tels que paru vendu, top annonces, le bon coin, le logic immo ou achat terrain.com) 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 2009, plus de 1 million de visites ont eu lieu sur tous les sites internet du groupe Jacob composés de blogs et de sites propres :

- Le blog « le bois.com »
- Le blog « le-batiment.com »
- Le blog « lamaisonbois.com »
- Le blog Groupe Jacob (français/ anglais)
- Jacob TV
- [www.pobi.fr](http://www.pobi.fr)
- [www.jacob-batiment.com](http://www.jacob-batiment.com)
- [www.jacob-charpentes.com](http://www.jacob-charpentes.com)
- [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com)
- [www.microsit.com](http://www.microsit.com)
- [www.groupe-jacob.com](http://www.groupe-jacob.com)

Concernant les sites d'AST GROUPE, le trafic sur les sites des marques s'est accru de plus de 40% en un an et aujourd'hui.

TOP DUO		133800
Crea Concept		67103
Villas Trident		35945
Villas JB		17821
Villas club		7595
Natilia		4490
Objectif villas		8500
Atwo		2976
Ast promotion		13165
Jefaisdeseconomies.com		1390
Ast groupe		42014
Total Visites		334799

Internet est devenu un outil de commercialisation à part entière et incontournable pour le 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 HERCULE XP, cette politique permet donc au Groupe de gérer les approvisionnements sans porter les stocks.

Compte tenu des volumes annuellement consommés, le Groupe AST 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 chantiers.

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 XP 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 (5 mois).

#### 4.1.6 Propriétés immobilières, usines et équipements

Les principales propriétés d'AST Groupe sont constitués par :

- ✚ Une usine industrielle pour la fabrication de charpentes et de kits à ossatures bois de 8 000 m<sup>2</sup> située rue de la vallée Piquet à La Charité sur Loire
- ✚ un centre technique situé 4 avenue du Docteur Pramayon – 13690 GRAVESON
- ✚ une maison témoin à Senas
- ✚ une surface de 120 m<sup>2</sup> environ située 1 rue Bonnand à Lyon détenue par AST Groupe

### 4.2 Éléments d'appréciation sectorielle

#### 4.2.1 Principaux marchés

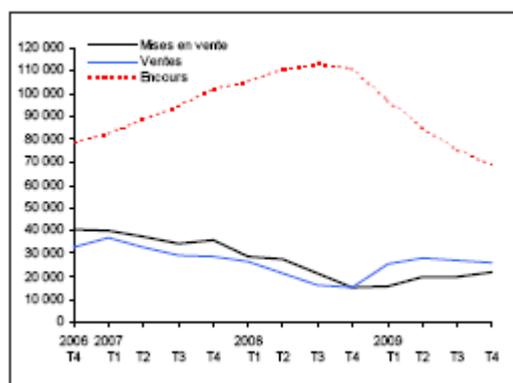
Le secteur de la construction individuelle est constitué des activités suivantes :

- ✚ La réalisation de maisons individuelles « clés en main », dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, correspondant au secteur diffus,
- ✚ La réalisation de maisons individuelles en secteur groupé.

Les approches statistiques publiques distinguent les opérations :

- ✚ autorisées : après obtention du permis de construire
- ✚ commencées : après déclaration d'ouverture de chantier par le maître d'ouvrage auprès de la mairie.

#### La commercialisation des logements neufs



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

En 2009, le nombre des mises en chantier s'élève à 333 000 logements. Il est en repli de 16,7 % par rapport au chiffre constaté en 2008. Fin décembre 2009, plus de 177 000 mises en chantier ont été enregistrées pour le logement individuel en cumul sur les douze derniers mois.

Ce chiffre est en baisse de 16,2 % par rapport à l'année 2008. En 2009, plus de 137 000 logements collectifs ont été mis en chantier. Le recul est de 19,0 % par rapport à l'année précédente.

Près de 86 000 logements ont été mis en chantier au cours du dernier trimestre de 2009 soit une diminution de 10,6 % par rapport à la même période de 2008. Le recul affecte l'habitat collectif (- 7,5 %), le secteur de la construction de logements en résidence (- 16,0 %) et l'individuel pur (- 17,9 %).

Les résultats relatifs aux autorisations sont définitifs. En revanche, ceux relatifs aux mises en chantier et aux décisions d'annulations de permis prises par les pétitionnaires restent provisoires et susceptibles d'être révisés jusqu'à la publication des résultats portant sur janvier 2010.

### **La maison individuelle :**

La construction de maisons individuelles est un secteur en développement structurel. En effet, l'accession à la propriété immobilière reste l'une des priorités majeures de la population française. La multiplication des dispositifs facilitant l'accession à la propriété (Prêt à Taux Zéro, Prêt à l'Accession Sociale...), le rallongement de la durée des crédits, la stabilité des taux ainsi que le dynamisme de l'offre immobilière se sont traduits par la croissance forte des mises en chantiers, particulièrement marquée depuis 2003.

Au quatrième trimestre 2009, les ventes de maisons individuelles par les promoteurs (habitat individuel groupé) sont supérieures de 62,0 % à leur niveau du quatrième trimestre 2008 (3 500 contre 2 200). La hausse concerne tous les types de maisons (respectivement + 48,1 %, + 53,0 % et + 64,6 % pour les maisons de quatre, cinq et six pièces ou plus) et plus particulièrement les maisons de moins de quatre pièces (+ 98,0 %).

En 2009, les ventes de maisons sont supérieures de 21,5 % à 2008 (13 200 contre 10 900).

Les mises en vente au dernier trimestre 2009 sont supérieures de 15,7 % à celles du dernier trimestre 2008.

Elles sont en hausse pour tous les types de maisons. La progression est plus forte pour celles de moins de quatre pièces (+ 22,2 %) que pour celles de quatre pièces ou de cinq pièces (respectivement + 4,7 % et + 16,7 %).

L'évolution pour les maisons de six pièces ou plus est d'autant plus marquée que le niveau des mises en vente de ce type de maisons au dernier trimestre 2008 n'a jamais été aussi bas.

En 2009, les mises en vente de logements individuels sont inférieures de 20,6 % à 2008 (11 300 contre 14 200).

Fin décembre 2009, l'encours de maisons disponibles à la vente est inférieur de 31,8 % à celui de fin décembre 2008 (10 600 logements contre 15 600). Le délai d'écoulement, qui était de 20,5 mois il y a un an (maximum jamais atteint), est de 9,0 mois au quatrième trimestre 2009.

Le prix de vente moyen d'une maison neuve (244 100 euros) est supérieur de 7,0 % à celui observé au quatrième trimestre 2008. Cette hausse affecte toutes les tailles de maisons hormis les plus grandes (six pièces ou plus) dont le prix est quasiment stable par rapport au quatrième trimestre 2008 (- 0,3 %).

L'essentiel de l'activité du secteur de la maison individuelle est concentré autour de 8 régions : la région Rhône-Alpes, les Pays de la Loire, la Bretagne, l'Aquitaine, le Midi-Pyrénées, le Languedoc-Roussillon, la région PACA et l'Ile de France. Ces régions représentent plus de 65% de l'ensemble de la construction de maisons individuelles.

Cette répartition s'explique par l'importance du poids démographique ainsi que par les différentes caractéristiques géographiques et économiques de ces régions.

La région Rhône-Alpes est le premier marché français. Issue d'un bassin industriel, la population est particulièrement sensible au rapport qualité/prix et l'offre doit se maintenir sur des niveaux de prix très concurrentiels.

## **Les chiffres régionaux :**

Au quatrième trimestre 2009, les ventes de logements neufs sont supérieures à leur niveau du quatrième trimestre 2008 dans toutes les régions de France métropolitaine hormis en Midi-Pyrénées. La hausse dépasse 70 % dans douze régions.

Les hausses les plus fortes sont constatées en Franche-Comté, Aquitaine, Pays de la Loire et Bretagne.

Au dernier trimestre 2009, les mises en vente de logements neufs sont inférieures à leur niveau du dernier trimestre 2008 dans sept régions et plus particulièrement en Franche-Comté, Basse-Normandie et Corse. Elles sont stables en Picardie et en Limousin. Dans quatre des treize régions où les mises en vente ont augmenté par rapport au quatrième trimestre 2008, la hausse est supérieure à 75 % (Île-de-France, Pays de la Loire, Centre et Aquitaine).

Fin décembre 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est inférieur à son niveau de fin décembre 2008 dans toutes les régions sauf en Corse. Pour dix régions, la baisse est supérieure à la moyenne nationale (- 7,8 %), notamment en Midi-Pyrénées. Au dernier trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau du dernier trimestre 2008 dans toutes les régions sauf quatre (Pays de la Loire, Corse, Bourgogne et Provence-Alpes-Côte d'Azur).

Les hausses les plus prononcées sont observées en Basse-Normandie, Aquitaine et Champagne-Ardenne.

Source : SOeS, ECLN Unités : logement, millier d'euros, euros/m<sup>2</sup>

### **4.2.2 Concurrence**

#### *Les constructeurs de maisons individuelles*

Les principaux concurrents d'AST Groupe sont :

- ✚ Les opérateurs nationaux, comme :
  - Maison France Confort (groupe coté sur Nyse Euronext Paris) ;
  - Le Groupe GEOXIA ;
  - Maison d'en France
  - Mikit France
  - Maisons Pierre S.A
- ✚ L'ensemble des opérateurs locaux.

#### *Les promoteurs immobiliers*

Les principaux concurrents d'AST Promotion sont :

- ✚ Kaufman & Broad, Nexity, LNC (groupes cotés sur Nyse Euronext Paris) ;
- ✚ L'ensemble des opérateurs régionaux.

Pour l'activité VEFA, les marques de AST Groupe se situent là encore sur le marché de la primo accession et se caractérisent par des prix moyens situés autour de 180 à 200 K€.

Cette typologie de clients et le segment « maisons groupés » sont aujourd'hui délaissés par les promoteurs nationaux qui concentrent leurs offres sur des opérations collectives axées essentiellement vers une clientèle d'investisseurs.

## Le lotissement

Les principaux concurrents du Groupe sur la région Rhône Alpes pour l'activité lotissement sont :

- ✚ Capelli (inscrite sur Nyse Euronext Paris compartiment C),
- ✚ Foncier Conseil (groupe Nexity, coté sur Euronext Paris),
- ✚ France Lots,
- ✚ Et aussi un certain nombre de lotisseurs locaux et de particuliers propriétaires fonciers.

## Spécificités du modèle d'AST Groupe

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

Différenciation : doté de 9 marques, le groupe développe une stratégie marketing de différenciation de ses marques et possède une force de vente intégrée et dédiée à chacune d'elle.

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 XP ». 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.

(Base 100)	Comparaison BT01 / ICC / PR consolidé AST Groupe					
	2009	2008	2007	2006	2005	2004
PR AST Groupe	113,55	118,79	113,19	104,47	101,52	100,00
BT 01	123,82	126,08	117,59	112,63	105,71	100,00
ICC	118,23	123,28	113,26	107,81	100,71	100,00

ICC : Indice du Coût de la Construction

AST Groupe a la capacité à maîtriser ses prix de revient de proposer des produits à des prix très concurrentiels

## Un avantage concurrentiel pour le consommateur

Cet écart de performance positive et son impact sur les prix de vente permet donc au consommateur final de bénéficier d'une construction de qualité à un prix très compétitif, l'un des points forts d'AST Groupe face à la concurrence.

Les volumes augmentent plus rapidement que les prix et les assurances techniques sont en baisse : le consommateur obtient donc toujours plus de qualité, de sécurité, d'options et de services par euro investi.

Ainsi, l'offre du groupe permet plus que jamais de répondre à 80% de la demande comprise dans un budget global entre 120 K€ et 260 K€.

### **4.3 Politique d'investissements**

L'investissement le plus important sur l'année 2009 est l'acquisition à hauteur de 67.20% du groupe Jacob, représentant une valeur globale d'entreprise de 10,1 M€. Cette acquisition a entraîné l'enregistrement d'un écart d'acquisition d'une valeur de 3.10M€.

Pour la société AST Groupe, le montant global des investissements de l'exercice s'est élevé à 232 K€.

### **4.4 Recherche et 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.

### **4.5 Gestion des risques**

La gestion intégrée des risques est un processus continu chez AST Groupe, véritable volet de la stratégie globale, et une priorité du Conseil d'Administration.

La revue des risques auxquels est exposé AST Groupe a permis d'identifier les risques principaux au regard de l'activité et de l'environnement du groupe.

Hormis les risques présentés ici, AST Groupe n'est exposée à aucun autre risque significatif.

Type de risque	Renvoi
- Risques liés aux conditions macro-économiques	§1.2.4.1, p85.
- Risques liés à la concurrence	§1.2.4.3, p86.
- Risques liés à la concentration du marché	§1.2.4.4, p87.
- Risques juridiques et fiscaux	§1.2.4.6, p87.
- Risques liés à la réglementation	§1.2.4.7, p88.
- Risques techniques	§1.2.4.8, p88.
- Risques liés aux clients	§1.2.4.9, p89.
- Risques informatiques	§1.2.4.10, p89.
- Risques liés aux stocks	§1.2.4.11, p90.
- Risques liés aux assurances	§1.2.4.12, p90.
- Risques liés aux fournisseurs	§1.2.4.13, p90.
- Risques financiers	§1.2.4.14, p91.
- Risques industriels	

#### **4.6 Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats**

Se référer à la rubrique du Rapport de Gestion en 4.4, p. 77.

#### **4.7 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. »

#### **4.8 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale**

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale au cours de l'exercice 2009, hormis l'entrée dans le périmètre de consolidation, du groupe Jacob et de ses filiales, ayant un impact significatif sur la rentabilité du groupe

### **V. Renseignements concernant l'évolution récente et les perspectives d'avenir**

#### **5.1 Événements postérieurs à la clôture**

Il n'y a pas eu d'événement postérieur significatif suite à la clôture de l'exercice 2009.

# RAPPORT FINANCIER

## I. Rapport de gestion du Groupe

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en assemblée générale ordinaire en application des statuts de la société et des dispositions du Code du Commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2009, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux de la société et les comptes consolidés du groupe.

Les convocations prescrites par ledit Code vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

### **1.1 Situation et activité de la société AST Groupe au cours de l'exercice écoulé**

#### **1.1.1 Exposé général**

Sur l'ensemble de l'année 2009, la construction d'environ 397 000 logements a été autorisée en France. Ce chiffre est inférieur de près de 18% à celui relevé en 2008. Il faut remonter à 2003 pour observer un cumul sur douze mois inférieur à 400 000 logements autorisés (source commissariat général au développement durable).

Malgré une activité dégradée au premier semestre 2009, une reprise des ventes s'est dessinée sur le second semestre sous l'effet croisé des mesures de relances du gouvernement (doublement du prêt à taux zéro, pass-foncier), d'un assouplissement des conditions d'octroi de prêt des banques et des taux d'intérêts compétitifs, d'une baisse sensible du prix du foncier...

#### **1.1.2 L'activité : progrès réalisés et difficultés rencontrées**

Le fort ralentissement du secteur, lié à la crise économique et financière, a débuté en juin 2008 pour notre activité.

Il s'est poursuivi courant du premier semestre 2009, avec pour corollaire une forte augmentation du taux de chômage et une poursuite du taux d'annulation des ventes liée à la frilosité des banquiers en matière de crédit immobilier.

Les ventes d'AST Groupe n'ont pas été épargnées lors du premier semestre (enregistrement d'une baisse de -25% en fin d'exercice).

Cette baisse de l'activité commerciale constatée sur le premier semestre 2009 est en fait uniquement liée à la sous performance de l'activité Diffus en baisse de 36 %.

L'activité Diffus a été marquée sur cette période par la nécessité, pour certains intervenants extérieurs au groupe (aménageurs fonciers), d'abandonner, purement et simplement, une partie

de leurs programmes en lotissement pour insuffisance de commercialisation, au cours de l'année 2008 et au début de l'année 2009.

Au contraire, l'activité VEFA a surperformé le marché avec une hausse significative sur la période de + 23 %.

Concernant la seconde moitié de l'exercice, un redressement très significatif des ventes est intervenu à compter du mois de mai pour se confirmer sur l'ensemble du second semestre.

En diffus nos ventes se sont considérablement redressées grâce notamment à la réorganisation de l'offre foncière terrains plus petits proposés et donc moins chers par nos partenaires aménageurs foncier d'une baisse significatives des taux d'intérêts des mesures gouvernementales fortes doublement du PTZ et Pass Foncier

L'activité VEFA a quand a elle aussi bénéficiée de ces mêmes moteurs mais également la qualité de notre offre sur des secteurs porteurs à forte potentiel axe vallée du Rhône et 1ere couronne lyonnaise, un positionnement prix / produit en ligne avec la capacité financière de notre clientèle

D'autre part le nombre d'acteurs sur ce type de projets s'est considérablement réduit les grands promoteurs axant leur démarche sur le logement collectif de centre ville et les petits opérateurs écartés du marché par des problématiques de liquidité fonds propres insuffisants

Ces mesures ont directement impacté la volonté d'achat de la clientèle pour se traduire par une augmentation significative de nos ventes sur la période :

- Activité Diffus au T3 de +23% et au T4 de +111%
- Activité Vefa au T3 de +61 % et au T4 de +53%.

Cette bonne reprise de l'activité sur le second semestre fait apparaître une augmentation sensible de nos ventes sur 2009 avec une surperformance très significative de l'activité VEFA.

De plus, la volonté des banques de reconquérir le marché de l'accession à la propriété s'est confirmée au cours de ces derniers mois.

Ainsi, la qualité de notre portefeuille commercial s'est améliorée avec un taux d'annulation redevenu normatif (environ 15% de la production). A titre de comparaison, le taux sur l'année 2008 était de 50.52%.

Par ailleurs, les mesures d'incitation fiscale portées, entre autres, par le dispositif SCCELLIER ont permis à un grand nombre de promoteurs de déstocker une partie importante de leurs programmes (notamment en vertical).

Ce dispositif concerne assez peu notre offre qui est plutôt située sur un territoire rural et essentiellement orientée vers l'accession à la propriété.

AST Groupe a bénéficié au cours de cette année d'une mesure phare, mise en place dans le cadre du soutien à l'accession à la propriété sociale: « Le Pass Foncier ». Il s'agit d'un dispositif qui permet, dans le cadre d'un accompagnement des collectivités au travers d'une subvention et d'un organisme patronal assurant le portage du foncier et d'une TVA réduite à 5.5%, de baisser significativement le prix du logement.

Cette mesure est venue confortée notre performance avec une centaine de ventes sur la période.

Cependant, la grande complexité dans l'octroi des autorisations, liée essentiellement à la difficulté d'un grand nombre de collectivités locales (seuls organismes habilités à délivrer ces autorisations) à financer la subvention, clef d'entrée du dispositif, est venue compromettre un réel succès de la mesure.

D'autre part, sur 2009, AST Groupe a su répondre à une demande forte de la part des organismes sociaux dans le cadre du logement à loyer modéré et a su bâtir une offre répondant précisément aux bailleurs sociaux, notamment dans l'activité VEFA avec plus de 60 logements vendus à ce nouveau type de clients.

Ainsi, le marché de la maison individuelle et de la VEFA, a encore connu, sur le premier semestre 2009, une période éprouvante.

Mais la forte personnalité de notre offre dédiée aux primo-accédants, associée à la performance de nos équipes, nous ont permis de regagner une partie de nos parts de marché sur nos régions historiques et d'entrer dans une phase de conquête de nouvelles régions (régions ouvertes récemment et notamment en Région Parisienne avec l'ouverture au cours de cette année de 3 nouvelles agences).

Enfin, l'acquisition du Groupe JACOB courant janvier nous a donné l'indispensable relai de croissance que nous recherchions dans la maison environnementale avec sur ce second semestre la création de notre gamme à ossature bois (Les Maisons NATILIA) et le développement des premières opérations en VEFA.

Au cours de l'exercice 2009, l'activité VEFA d'AST Groupe a obtenu la certification NF Logement, qui permet outre la sécurisation et le suivi du périmètre organisationnel de l'activité, une reconnaissance qualitative des clients institutionnels de l'activité, tel que les bailleurs sociaux, ainsi que des collectivités locales ou le groupe projette le développement d'opérations.

### **1.1.3 Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé**

La société AST GROUPE a pris le contrôle à hauteur de 67.20 % du Groupe JACOB en date du 30 janvier 2009 selon les conditions financières suivantes :

- ✓ Acquisition d'une partie des actions de la société Groupe JACOB détenues par des investisseurs financiers d'un montant de 465 K€.
- ✓ Souscription d'une augmentation de capital et d'une prise de participation pour 'un montant total de 3.9 M€.

Le Groupe JACOB intervient, notamment, dans le domaine de la construction de bâtiments.

Le Groupe JACOB est composé d'une société mère GROUPE JACOB qui détient 3 filiales :

- 100% de la société à responsabilité limitée POBI SARL,
- 96.10 % de la société anonyme JACOB STRUCTURES BOIS,
- 99.85% de la société anonyme MICROSIT WELCOM.

Le Groupe JACOB s'est positionné dans le secteur industriel de seconde transformation du bois en réalisant, notamment, en série des charpentes industrielles avec la société JACOB STRUCTURES BOIS et des panneaux et ossatures bois industriels avec intégration de composants de second œuvre avec la société POBI.

Le Groupe JACOB est aujourd'hui le seul en France à avoir obtenu, l'Agrément Technique Européen (ATE) sur l'ensemble de sa gamme de produits dit Kit complet, et par suite le « marquage CE ».

Le Groupe JACOB est en mesure de proposer, pour tout type de constructions, maisons individuelles, bâtiments publics et collectifs :

- différents types de panneaux à ossatures en bois (porteurs, semi ouverts, manu portables ou pré assemblés) pouvant être assemblés en façade entière en usine et présenter des degrés de finition variés,
- des éléments de vêtire tels que le bardage et le crépi sur ces panneaux,
- des éléments de planchers,
- des charpentes.

Parallèlement, la Société MICROSIT WELCOM, qui est la SSII du Groupe JACOB, exploite, en pleine propriété, les portails Internet [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com) et [www.le-batiment.com](http://www.le-batiment.com)

## **1.2 Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société AST Groupe, notamment de sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité des affaires**

### **1.2.1 Concernant le chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires 2009 d'A.S.T Groupe enregistre une diminution de 19.81% par rapport à l'exercice 2008.

Chiffre d'affaires AST Groupe	2008	2009
Activité de promotion (VEFA)	26 121	35 354
Activité diffus (CMI)	67 123	39 414
<b>Total</b>	<b>93 244</b>	<b>74 768</b>

L'activité de promotion (VEFA) s'inscrit à 35.3 M€ en croissance de 35 % par rapport à 2008. Elle bénéficie d'une solide montée en puissance consécutive au bon repositionnement de l'offre.

L'activité Diffus (construction de maisons individuelles) enregistre un chiffre d'affaires de 39,4 M€ intégrant, comme prévu, l'impact différé des ventes signée en fin d'année 2008 et le premier trimestre 2009. La diminution de cette activité est de l'ordre de - 41% par rapport à l'exercice précédent.

### 1.2.2 Concernant les résultats

Le résultat d'exploitation correspond à 7.78 % du chiffre d'affaires et s'établit à 5 817 K€ en 2009 contre 3 979 K€ en 2008. Cette importante progression résulte de la reprise des ventes effectuées dès le second semestre qui entraîne une variation positive de notre portefeuille commercial et donc de la production stockée avec un impact positif de l'ordre de 2 528 K€.

Nous vous rappelons que la production stockée correspond à nos travaux encours qui sont constitués de charges imputables à chaque contrat de construction (CMI & VEFA), constatées entre la signature du contrat de construction et le démarrage du chantier.

Le résultat financier est de 256 K€ contre 2 045 K€ l'année précédente. Cette diminution de 1789 K€ s'explique principalement par :

- l'impact de la transmission universelle de COFIBAT en 2008 pour un boni de confusion de 1 468 K€
- l'impact de la crise financière avec une diminution significative des taux d'intérêt
- l'endettement de 3.6 M€ de la société pour l'acquisition du groupe Jacob (163 K€)
- augmentation des frais financiers pour l'activité VEFA (100 K€)

Le résultat exceptionnel s'améliore légèrement, passant d'une perte de 461 K€ en 2008 à une perte de 403K€ en 2009. Ce résultat correspond essentiellement à :

- Provisions pour risques d'achèvement : 94 K€
- Provisions pour risques liés à des tiers : 264 K€
- Cessions des immobilisations : 69 K€

Après constatation d'un impôt sur les sociétés de 1 886 K€ et de la participation des salariés pour 516 K€, le résultat net est de 3 246 K€ (soit 4.34 % du chiffre d'affaires), contre un bénéfice de 4 056 K€ en 2008.

Les délais de règlements applicables sont dans le respect de la loi de modernisation de l'économie, à savoir pas de délai supérieur à 60 jours calendaires ou 45 jours fin de mois.

Une exception est appliquée sur les retenues de garanties libérables 1 an après la date d'émission de la facture.

A la clôture des exercices 2008 et 2009, les échéances de règlements des clients et fournisseurs se présentent comme suit :

En k€ exercice	Poste du bilan	total bilan au 31/12	Échéance < 30 jours	Échéance entre 30 et 60 jours	Échéance entre 60 et 90 jours	Échéance > 90 jours
<b>2009</b>	Créances clients	6 297	6 297			
	Dettes fournisseurs	15 734	14 172	376	138	1 048
<b>2008</b>	Créances clients	10 543	10 543			
	Dettes fournisseurs	25 291	23 811	202	98	1 180

### **1.2.3 Concernant les ratios d'endettement**

#### **1.2.3.1 Ratios endettement/capitaux propres**

Le ratio dettes financières sur les capitaux propres correspond à 34.92% en 2009 contre 18.19% l'année précédente.

Les dettes financières correspondent à :

- des financements d'opérations de promotion immobilière au niveau essentiellement du foncier (achat de terrains)
- à des emprunts de 3.6M€ qui sont affectés à l'acquisition du groupe Jacob
- à un emprunt de 250 K€ qui est affecté à la construction des bureaux techniques de Graveson.

#### **1.2.3.2 Ratios endettement/chiffre d'affaires**

La charge financière par rapport au chiffre d'affaires est de 0.52% au 31.12.2009 contre 0.95 % au 31.12.2008.

#### **1.2.3.3 Information sur les moyens de financement**

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

La volonté du management est de conserver un business mix normatif des activités construction/promotion à un niveau de 60/40 %.

En effet la construction est une activité à BFR négatif et donc génératrice de cash flow, alors que l'activité promotion est une activité à plus forte intensité capitalistique (achat du foncier).

En 2009, le groupe n'a éprouvé aucune difficulté à obtenir des financements externes.

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

La trésorerie nette est fortement excédentaire à la fin de l'exercice (plus de 15 M€).

#### **1.2.4 Description des principaux risques et incertitudes du groupe :**

La gestion intégrée des risques est un processus continu dans le groupe AST, véritable volet de la stratégie globale, et priorité du Conseil d'Administration.

Elle est aussi un élément fédérateur autour de la stratégie de développement.

##### **1.2.4.1 Risques liés aux conditions macro-économiques**

Construire une maison individuelle c'est aussi avant tout avoir confiance en l'avenir. Depuis la crise financière de 2008, le marché immobilier connaît un tassement.

La hausse des taux d'intérêt, des coûts de construction et le prix élevé du foncier entraînent une désolvabilisation des ménages.

Les facteurs susceptibles de nourrir une dégradation du marché en 2010 ne doivent pas être sous estimés qu'ils s'agissent :

- ✓ du moral des ménages qui continue à se dégrader par rapport à leur situation financière,
- ✓ du risque élevé de chômage
- ✓ d'un affaiblissement du pouvoir d'achat,
- ✓ et plus encore d'une crise financière qui perdure et qui altère la capacité des banques à financer les projets immobiliers.
- ✓ Suppression du doublement du PTZ à compter de juin 2010
- ✓ Risque augmentation des taux d'intérêts en fin d'année

Si l'ensemble de ces conditions devait perdurer, les conséquences sur notre chiffre d'affaires et de notre rentabilité en N+1 seraient inéluctables mais difficilement quantifiables.

L'impact sur 2009 a été une diminution du chiffre d'affaires pour l'activité CMI, la vente de charpentes et d'ossatures bois.

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) ;
- Il existe également une volonté politique marquée pour favoriser l'accession à la propriété;

- Le besoin de logements neufs a été estimé à 500 000 par an selon la FPC.
- Un déficit structurel a été estimé à 600 000 selon le Crédit Foncier ;
- l'allongement de la durée des financements et des aides financières accordées par l'Etat, doublement du prêt à taux zéro sur le premier semestre et mesures fiscales d'investissements locatifs incitatives (loi SCELLIER).
- La progression des ventes en bloc auprès des bailleurs sociaux.

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

#### **1.2.4.2 Risques liés à l'impact à court terme : visibilité de l'activité**

Pour les activités CMI & VEFA, le carnet de commandes est un indicateur très important qui, compte-tenu de la durée d'exécution d'un contrat en diffus (en moyenne 14 mois), ou VEFA (30 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution à court terme de la société.

Par contre, le carnet de commande des activités du groupe Jacob ne nous permet pas d'avoir la même visibilité. Celle-ci est plus courte et donc ne nous permet pas d'adapter les charges de structure.

Pour le groupe Jacob, le manque de visibilité à court terme est un risque majeur. Néanmoins, le déploiement du réseau de franchisés permettra rapidement aux activités du groupe Jacob d'améliorer significativement la visibilité de l'entreprise et cela dans les mêmes proportions que la société AST.

#### **1.2.4.3 Risques liés à la concurrence :**

##### **Risques identifiés pour l'activité CMI : constructeurs/non constructeurs**

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 du cours du bois et une négociation commerciale sur des devis antérieurs avec qui plus est, une courte visibilité sur le carnet de commande

Ainsi un prix de vente trop élevé afin de garantir une marge, entraînerait une diminution des ventes.

A l'inverse une proposition à la vente d'un prix de marché, sans maîtrise du prix de revient entraînerait un manque de rentabilité structurelle.

Une réorganisation de la politique achat, permettra de fixer des prix planchers 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.

#### **1.2.4.4 Risques liés à la Concentration du Marché**

Les constructeurs nationaux, régionaux et locaux sont tous présents sur notre zone d'engagement commercial. Toutefois, le Groupe AST, qui offre des produits de qualité et standardisés à des prix compétitifs, a de nombreux atouts pour rester en position de leader des constructeurs nationaux et régionaux en région Rhône-Alpes et Bourgogne.

Ce risque est limité par le fait qu'AST GROUPE est devenu un acteur reconnu. Et ne pourra que bénéficier de la concentration des marchés, avec notamment, des opportunités de croissance externe.

#### **1.2.4.5 Risque de change**

Néant : 100% du chiffre d'affaires est réalisé en France Métropolitaine et en euros.

#### **1.2.4.6 Risques Juridiques et fiscaux**

Le Groupe AST 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 (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.

Un contrôle fiscal est en cours sur deux sociétés du groupe Jacob. L'impact fiscal ne sera pas significatif et n'entraînera pas un risque majeur sur l'ensemble du groupe.

#### **1.2.4.7 Risques réglementaires**

Le Groupe AST 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 influencer 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.

#### **1.2.4.8 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 AST 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.

Aucun risque technique n'est provisionné au bilan au cours de l'exercice 2009. Pour toutes les opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), 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 AST.

Par contre au niveau du groupe Jacob, des risques techniques ont été provisionnés au bilan de la société POBI (risques techniques liés aux infiltrations). Ces risques sont inhérents à l'intégration des menuiseries dans les murs à ossature bois et peuvent être amplifiés par une grande diversité des fournisseurs pour les murs créés actuellement. Le modèle NATILIA va permettre d'annuler ce type de risques, en standardisant les composants des murs de façon à acquérir une maîtrise totale de l'ensemble.

#### **1.2.4.9 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 (CMI et VEFA).

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

Par ailleurs, le risque est garanti dans le cas des opérations de VEFA (promotion) par un privilège de prêteur de deniers. Contrairement à la promotion, la construction de maisons individuelles en diffus n'occasionne pas de risque lié à l'achat du foncier ou aux inventus. 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.

A contrario, les risques liés aux clients sont plus importants pour le groupe Jacob. De nouvelles procédures de vérification de la solvabilité des clients ont été mises en place au début de l'année 2010 afin de limiter les risques d'impayés futurs.

#### **1.2.4.10 Risques Informatiques**

En 2009 AST Groupe a conforté son système d'information.

Les principaux risques liés à l'informatique sont :

- ✓ La sécurisation du flux de données entre les sites
- ✓ L'interruption de fonctionnement
- ✓ La perte de données
- ✓ L'obsolescence du système lié à l'augmentation du nombre d'utilisateurs.

Le plan de reprise d'activité a été réadapté en fonction des besoins et l'arrêt du système ne serait pas pénalisant pour les sociétés.

Depuis 2008, le progiciel interne « Hercule » est en cours de migration de technologie de développement et de sa base de données ceci afin d'améliorer la capacité du nombre de connexions et la stabilité des échanges des données. Une production « industrielle » sous contrôle d'itération mensuelle, validée par le comité de pilotage a été mise en place en 2009. Une première partie sera livrée en début du second semestre 2010 et permettra de basculer de la version « XP » sur la version « .NET ».

Au niveau du groupe Jacob, l'infrastructure est obsolète et n'est pas encore totalement sécurisée. Le risque correspondrait, en cas de coupure, à l'arrêt de la production pour une journée.

Une mise en conformité du système d'information du groupe Jacob est en cours de réalisation, sous le contrôle de conseils externes spécialisés, partenaires d'AST Groupe.

#### **1.2.4.11 Risques liés aux stocks**

Le risque est inexistant pour l'activité CMI.

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

Pour le groupe Jacob, les risques liés aux stocks sont :

- ✓ Le manque de rotation des stocks,
- ✓ L'erreur de valorisation des stocks
- ✓ L'erreur de commande

La valorisation des stocks du groupe Jacob représente un montant d'1M€ au 31/12/2009.

Une politique importante de sécurisation de ce poste à été effectuée en début 2010 avec la mise en place de procédure, avec une gestion permanente informatique des stocks et un contrôle continu des approvisionnements.

#### **1.2.4.12 Risques liés aux Assurances**

Compte tenu de l'excellent rapport prime/sinistre, les taux de cotisation n'ont cessé de baisser sur les six dernières années. La société AST Groupe souscrit l'ensemble des assurances nécessaires à son activité auprès de :

- ✓ SAGEBAT : assurance pour la responsabilité civile promoteur et pour l'assurance dommage ouvrage
- ✓ GAN : assurance pour la responsabilité civile lotisseur
- ✓ SMABTP : l'assurance dommage ouvrage pour l'activité VEFA
- ✓ AVIVA : assurance vie du dirigeant
- ✓ EULER-HERMÈS SFAC : garantie de paiement des sous traitants
- ✓ CGI-BAT : garantie de livraison et dommage ouvrage CMI
- ✓ ATRADIUS : garantie de livraison CMI
- ✓ CEGI et COVEA Cautions : pour les garanties de fin d'achèvement VEFA
- ✓ AXA : assurance multirisques informatiques et assurance des véhicules
- ✓ GAN : assurance multirisques agences et bureaux
- ✓ ABP prévoyance : assurance « homme clé »

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 ses compagnies.

#### **1.2.4.13 Risques liés aux Fournisseurs**

La production du groupe se réalise avec le concours de sous-traitants pour la main d'œuvre et de fournisseurs de matériaux. En 2009 le groupe a fait appel à 540 sous-traitants et 150 fournisseurs et 47 prestataires.

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 3.2 % du chiffre d'affaires HT et les cinq premiers cumulés sont en dessous de 12%.

En 2009, les relations fournisseurs sont restées diluées, la diminution des volumes disponibles ont permis au Groupe de renégocier significativement ses conditions d'achats.

Suite à la prise de participation dans le Groupe Jacob, 65% des commandes de charpentes industrielles, ont été orientées vers la nouvelle filiale. Les autres commandes ont été passées à des tiers, du fait de l'éloignement des chantiers par rapport au site de fabrication, ce qui nous permet d'assurer un suivi des prix du marché.

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.

#### **1.2.4.14 Risques Financiers**

Voir la note 21 de la page 151– Gestion des risques afférents aux instruments financiers relative à IFRS 7 de l'état financier des comptes consolidés

### **1.3 Evolution prévisible du groupe et perspectives d'avenir sur l'année 2010, événements importants survenu depuis la date de clôture de l'exercice**

Après une phase de fort repli sur le premier semestre, consécutif à la crise financière, le marché de l'immobilier s'est redressé courant du second semestre.

Dans un marché globalement devenu plus favorable, toujours porté par les dispositifs gouvernementaux forts « doublement du prêt à taux zéro » et du « Pass Foncier taux d'intérêt bas », le besoin structurel devrait enregistrer une nette augmentation des ventes sur le premier semestre 2010.

Le groupe fort de son positionnement devrait tirer profit de ses circonstances.

Néanmoins, l'évolution favorable des ventes du premier semestre ne devrait pas se poursuivre au second semestre du fait de la réduction de moitié du doublement du « prêt à taux zéro » et ce à compter du 1<sup>er</sup> juillet.

Le contexte de baisse probable du marché sur la période sera compensé par un facteur important de pénurie de logements.

En effet, l'abandon d'un grand nombre d'opérations depuis plus d'un an devrait conduire à limiter le choix de la clientèle pour la rabattre sur des opérateurs tels qu'AST Groupe ayants eu la capacité de régénérer dans de bonnes conditions leurs offres.

Enfin, conformément au plan de marche, le lancement de l'offre NATILIA (maison à ossature bois industrialisée) doit marquer une étape importante dans le développement du groupe avec l'ouverture d'une vingtaine d'agences dont une quinzaine en franchise.

L'année 2010 sera donc pour le groupe Jacob et ses filiales, une période d'organisation industrielle afin de palier rapidement à la montée en charge des différents produits NATILIA (ossatures bois et Charpentes).

A ce jour les 5 premiers franchisés ont signé leur contrat et sont en formation depuis début mars et 2 agences en succursale sont ouvertes. Une seconde session de formation est d'ores et déjà planifiée début juin et 5 nouveaux candidats devraient y participer.

Le développement de l'ossature bois devrait permettre d'installer rapidement sur le marché de l'accession à la propriété en VEFA des produits conformes à la nouvelle réglementation thermique et environnementale RT 2012 et de proposer des produits de type BBC (Bâtiment Basse Consommation) aux bailleurs sociaux.

#### **1.4 Prise de participation**

Les prises de participation sur l'exercice ont été les suivantes :

- Sur le Groupe Jacob à hauteur de 67.20 %
- Sur la SNC Les résidences du centre à hauteur de 50 %
- Sur la SCCV les Résidences Florentins à hauteur de 50%
- Sur la SCI les Allées Pascaline à hauteur de 50%

#### **1.5 Prise de contrôle**

Nous vous informons que la société s'est assurée, au cours de l'exercice 2009, de la prise de contrôle à hauteur de 67.20% du Groupe Jacob SA.

#### **1.6 Cession de participation**

Au cours de l'exercice écoulé, la société AST Groupe a cédé ses titres de participation de la société FONCIALIS au profit de sa filiale EVOLIM détenue à 100%. Cette cession avait pour effet de permettre une transmission universelle du patrimoine de FONCIALIS au profit d'EVOLIM.

#### **1.7 Filiales et participations**

- **La SAS EVOLIM (filiale détenue à 100%)**

Cette société a une activité de transactions sur biens immobiliers. Elle n'a pas eu d'activité sur 2009 et n'a donc pas dégagé de chiffre d'affaires. Le résultat net fait apparaître une perte de 10 K€.

- **La SAS LEALEX (filiale détenue à 20%)**

Cette société exerce une activité de prestations d'électricité générale. Son chiffre d'affaires au 31.12.2009 s'est élevé à 9 779 K€ pour un résultat net de 31 K€. Elle ne possède pas de filiale.

- **La SNC SAINT MAURICE VERCHERES (filiale à 50%)**

L'activité de cette filiale est encore non significative. Cette société a pour activité principale, le lotissement.

- **La SCI SAINT CERGUES LES COTS (filiale à 50%)**

Cette société a dégagé un résultat net de 105 K€ avec un chiffre d'affaires de 2 072 K€.

- **La SNC LES RESIDENCES DU CENTRE (filiale à 50%)**

Cette société a une activité de construction, promotion et marchand de biens.

Le chiffre d'affaires de l'année s'est élevé à 622 K€ pour bénéfice net de 77 K€, il faut préciser que ce premier exercice est sur 9 mois.

- **La SCI LES ALLEES PASCALINE (filiale à 50%)**

Cette société a dégagé un bénéfice net de 26 K€, la production stockée s'élève à 88 K€. Il n'y a pas de chiffre d'affaires sur l'exercice.

La date de clôture ayant été modifiée, les chiffres ci-dessus portent sur une période de 9 mois d'exercice.

- **La SCCV LES RESIDENCES FLORENTINS (filiale à 50%)**

Cette société a été constituée en septembre 2009, son activité principale est la promotion immobilière. Activité non significative pour cet exercice.

- **La SAS AST SERVICES (filiale à 100%)**

Cette société était en cours d'immatriculation sur 2009 et n'a donc pas eu d'activité sur cet exercice.

- **LE GROUPE JACOB (filiale à 67.20%)**

✓ La société Groupe Jacob SA :

Le chiffre d'affaires 2009 du Groupe JACOB enregistre une légère diminution de 1% par rapport à l'exercice 2008 passant de 2 392 K€ à 2 367K€.

Il est important de rappeler que le chiffre d'affaires correspond aux seules refacturations de prestations de services aux sociétés filles.

Le résultat d'exploitation s'établit à une perte de 56 K€ en 2009 contre une perte de 29 K€ en 2008, l'augmentation de ce résultat négatif s'explique par la baisse du chiffre d'affaires.

Le résultat financier est de -5 527 K€ contre -3 096 K€ l'année précédente.

Le résultat exceptionnel s'améliore d'une perte de 74 K€ en 2008 contre une perte de 32 K€ en 2009.

Le déficit net s'aggrave en s'établissant à 5 616 K€, contre 3 199 K€ en 2008 soit une augmentation de près de 75%.

✓ La société POBI SARL:

Le chiffre d'affaires est en baisse d'un peu plus de 25% par rapport à l'exercice précédent s'établissant ainsi au 31.12.2009 à 3 231 K€ contre 4 420 K€ l'année précédente.

L'exercice écoulé se solde par une perte nette comptable de 4 208 K€ contre 3 572 K€ en 2008 soit une augmentation du déficit net de 17%.

Le résultat exceptionnel dégage une perte nette de 1 651 K€ contre seulement 113 K€ en 2008 liée principalement à une provision pour dépréciation des frais de recherches et développement pour un montant de 1 215 K€.

Enfin le résultat financier s'élève à -374 K€ contre -234 K€ en 2008, avec une augmentation des charges financières de plus de 60%.

✓ La société JSB SA:

Le chiffre d'affaires qui s'établit à 5 240 K€ est en baisse de 25% par rapport à l'exercice précédent.

L'exercice écoulé se solde par une perte nette comptable de 868 K€ en diminution par rapport à 2008 d'environ 27%.

En outre, le résultat exceptionnel s'établit à -35 K€, variation à la baisse de cette perte justifiée par une provision pour risque sur subvention plus faible qu'en 2008.

Enfin les frais financiers subissent une légère augmentation et s'élèvent à 109 K€ contre K€ pour l'exercice précédent.

✓ La société MICROSIT SA :

Le chiffre d'affaires est en baisse de 60% par rapport à l'exercice précédent s'établissant ainsi au 31.12.2009 à 66 K€ contre 164 K€ au 31.12.2008

L'exercice écoulé se solde par une perte nette comptable de 30 K€ contre un bénéfice net en 2008 de 49 K€

**Le tableau des filiales et participations en € :**

<i>Dénomination Siège Social</i>	<i>Capital Capitaux Propres</i>	<i>Q.P. Détenue Divid.encaiss.</i>	<i>Val. brute Titres Val. nette Titres</i>	<i>Prêts, avances Cautions</i>	<i>Chiffre d'affaires Résultat</i>
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
EVOLIM	37 000 (62 780)	100%	33 321	69 501	(7 905)
GRUPE JACOB	3 101 646	67%	4 365 704 4 365 704	2 455 206	2 367 187 (5 616 496)
AST SERVICES	37 000	100%	37 000	718	
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
LEALEX	250 000 548 813	20%	7 400 7 400		9 779 621 31 677
SNC ST MAURICE VERCHERE	1 000	50%	500 500	107 322	
SCI ST CERGUES LES COTES	1 000	50%	500 500	81 266	
SNC LES RESIDENCES DU CENTRE	1 000 78 126	50%	500 500	152 381	622 596 77 126
SSCV LES RESIDENCES FLORENTINS	1 000	50%	500 500	15 332	
SCI LA POUDRETTE	1 524	50%	762		(60)
<b>AUTRES TITRES</b>					
SEP CHARBONNIERES			747 747		
NAUTICOURTAGE			3 811		
AUTRES TITRES DE PARTICIPATIONS			137		

**1.8 Sociétés contrôlées**

Les sociétés contrôlées par AST Groupe, au sens de l'article L.233-13 du Code du Commerce, ne détiennent, ni n'ont détenu des participations dans votre société au cours de l'exercice.

**1.9 Résultat des 5 derniers exercices**

Est joint en annexe du présent rapport le tableau des résultats prévus par l'article R225.102 du Code de Commerce.

## **1.10 Présentation des comptes annuels**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.2009, que nous soumettons à votre approbation, ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation actuellement en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

## **1.11 Comptes consolidés**

### **1.11.1 Périmètre de consolidation**

Le périmètre est composé de :

<b>Méthode de consolidation</b>	<b>Pourcentage de contrôle</b>	<b>Pourcentage d'intérêts</b>
<b><i>Intégration globale</i></b>		
GRUPE JACOB SA : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	67,20%	67,20%
MICROSIT WELCOM SA : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	67,10%	67,10%
POBI SARL : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	67,20%	67,20%
JACOB STRUCTURES BOIS : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	64,58%	64,58%
<b><i>Intégration proportionnelle</i></b>		
SCI ST CERGUES : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	50%	50%
SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	50%	50%
SNC LES RESIDENCES DU CENTRE : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 DECINES CHARPIEU	50%	50%
SCI LES ALLEES PASCALINE : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	50%	50%
<b><i>Mise en équivalence</i></b>		
LEALEX SARL 100 r Georges Mangin 69400 Villefranche sur Saône	20%	20%

Les autres filiales et participations ne sont pas consolidées compte tenu de leur caractère non significatif.

### **1.11.2 Concernant le chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires consolidé 2009 du groupe AST Groupe s'inscrit à 83,5 M€.

Chiffre d'affaires K€	2009	2008	Variation
Activité CMI	39 400	69 887	-44%
Activité VEFA	36 950	30 716	20%
Groupe Jacob	7 165	-	-
<b>Total</b>	<b>83 515</b>	<b>100 603</b>	<b>-23%</b>

Le chiffre d'affaires 2009 des activités CMI et VEFA s'élève à 76 350 K€. Il enregistre pour la première fois de son histoire un recul de l'ordre de moins 24% par rapport à 2008. Cette baisse du chiffre d'affaires est essentiellement conjoncturelle et repose sur la baisse des ventes enregistrée sur l'exercice 2008, néanmoins nos deux activités n'enregistrent pas les mêmes variations.

En ce qui concerne l'activité diffus, celle-ci enregistre un fort repli de sa facturation à 39,4M€ en recul de -43.6%.

Quant à l'activité Vefa celle-ci au contraire finit l'année en hausse de +20% à 36,9 M€, fort d'un positionnement « prix produit clients » anticipé et ce depuis 2007. Cette bonne performance contraste avec un marché de la promotion en fort recul sur l'année et un niveau de stock élevé pour la plupart des acteurs de la profession

Quant au chiffre d'affaires du groupe Jacob, il s'élève à 7 165 k€ et se décompose essentiellement en deux activités : la vente de charpentes industrielles et traditionnelles et la vente de kits à ossatures bois.

### 1.11.3 Concernant les résultats

	31/12/2009	31/12/2008
Chiffre d'affaires	83 515	100 603
Autres produits de l'activité	599	723
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>84 114</b>	<b>101 326</b>
Achats consommés	-51 833	-69 562
Charges de personnel	-16 398	-14 548
Charges externes	-10 375	-11 088
Impôts et taxes	-1 722	-1 542
Dotations nettes aux amort. et pertes de valeur	-1 331	-621
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	-285	-338
Variation de stocks de produits en cours/produits finis	-68	
Autres charges d'exploitation nettes des produits	-214	6
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>1 887</b>	<b>3 633</b>
Autres produits et charges opérationnelles		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 887</b>	<b>3 633</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	48	137
Coût de l'endettement financier brut	-531	-122
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-483</b>	<b>15</b>
Autres produits et charges financiers	468	761
Charges d'impôt sur le résultat	-865	-1 266
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	-12	42
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>996</b>	<b>3 185</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>996</b>	<b>3 185</b>
Part des minoritaires dans le résultat	-684	25
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>1 680</b>	<b>3 160</b>

Le résultat opérationnel correspond à 2.26 % du chiffre d'affaires et s'établit à 1 887 K€ en 2009 contre 3 633 K€ en 2008. L'entrée dans le périmètre du Groupe Jacob et de ses filiales impacte fortement le résultat consolidé du groupe.

Le coût de l'endettement financier est une perte de 483 K€ contre un résultat positif de 15 K€ en 2008. Cette augmentation du coût de l'endettement correspond à l'entrée dans le périmètre du Groupe Jacob :

- Coût de l'endettement du Groupe Jacob : 207 K€
- Coût de l'endettement d'AST pour le financement de l'acquisition des parts du Groupe Jacob et l'acquisition de notre foncier : 295 K€

Les autres produits et charges financières se sont détériorés en 2009 du fait essentiellement de la crise financière et de la baisse des taux liée à nos placements.

Le résultat net s'établit à 996 K€ contre 3 185 K€ en 2008.

Le résultat net part du groupe ressort à 1680 K€ et représente 2.01% du chiffre d'affaires contre 3 160 K€ en 2008. Le résultat tient compte de la participation des salariés pour un montant de 516 K€ (enregistrée en charges de personnel) et de l'impôt sur les bénéfices de 865 K€.

#### **1.11.4 Une structure financière solide**

La situation financière de la société est toujours saine et forte avec une trésorerie nette au 31 décembre 2009 de plus 14.6 M€.

La trésorerie nette représente 58 % des capitaux propres.

Le total du bilan de la société s'élève à 65 389 K€ contre 58 285 K€ pour l'exercice précédent.

#### **1.11.5 Recherche et développement :**

Le groupe n'a pas constaté de charge cette année au niveau de la recherche et du développement.

#### **1.12 Affectation du résultat (en euros)**

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice, s'élevant à 3 246 344,49 €, de la manière suivante :

- ✓ De régler aux titulaires d'actions, soit 10 163 211 actions, éligibles à l'abattement de 40 % pour les personnes physiques la somme de 1 016 321,10 € à titre de dividendes, soit 0.10 € de dividende net par action, étant précisé que les actions auto-détenues ne seront pas concernées par cette distribution.
- ✓ Le solde soit 2 230 023.39 € au poste « autres réserves »

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social de la société à compter du 14 juin 2010.

### **1.13 Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de 3 658 755.96 € divisé en 10 163 211 actions de 0.36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

Il n'a pas eu de mouvement sur l'année.

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital en %</b>	<b>Droits de vote en %</b>
MR TUR ALAIN	5 338 735	52,53%	62,54%
MR TUR SYLVAIN	1 229 749	12,10%	14,41%
Divers	340 468	3,35%	3,99%
Public	3 254 260	32,02%	19,06%
<b>TOTAL</b>	<b>10 163 211</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### **1.14 Opérations sur titres des dirigeants de l'émetteur**

Conformément à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et à l'article 223-22 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 5 000 euros par année civile.

Sur l'exercice 2009, il n'y a eu aucun mouvement.

### **1.15 Rappel des dividendes distribués antérieurement**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividende pour les 3 exercices précédents ont été les suivantes (en €) :

<b>Exercice</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Distribution</b>	<b>Dividende unitaire</b>
31.12.06	8 406 753	1 261 012,95 €	0.15 €
31.12.07	8 362 032	1 421 545,44 €	0.17 €
31.12.08	10 035 831	1 103 941,41€	0.11 €

Le nombre d'actions correspond au nombre d'actions de la société déduction faite des actions auto détenues à la date de décision de distribution.

### **1.16 Observations du comité d'entreprise**

L'article L.432-4 du Code du Travail dispose que le Comité d'Entreprise peut formuler des observations qui doivent être annexées au présent rapport.

La société a organisé le renouvellement des délégués du personnel et des représentants du personnel au comité d'entreprise en date du 21 décembre 2009.

### **1.17 Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge la somme de 67 K€ correspondant à des dépenses relevant de l'article 39.4 du CGI.

### **1.18 Concernant les mandataires sociaux**

#### **Mandats et rémunérations des mandataires sociaux :**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés par chacun des mandataires sociaux de la société, ainsi que la rémunération et les avantages sociaux de chacun des mandataires sociaux de votre société :

#### **1.18.1 Liste des mandataires**

<b>Noms</b>	<b>Mandats</b>
Alain Tur	Président Directeur général d'AST Groupe Administrateur d'AST Groupe Président d'Evolim Administrateur de Microsit Administrateur de Groupe Jacob
Sylvain Tur	Directeur général délégué d'AST Groupe Administrateur d'AST Groupe Administrateur de Groupe Jacob Gérant de la Sci TTC
Martine Tur	Administrateur d'AST Groupe

### **1.18.2 Durée des mandats**

Il vous est rappelé les mandats en cours :

- ✓ M. Alain TUR pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011
- ✓ M. Sylvain TUR pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011
- ✓ Mme Martine TUR pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2009

### **1.18.3 Rémunérations (en €)**

#### **1.18.3.1 Monsieur Alain TUR, Président Directeur Général**

- Rémunération brute : 121 107 € de rémunération fixe 2009 et 26 386 € de prime exceptionnelle payée sur 2010 au titre de 2009.
- Avantages sociaux : 6 600 € (avantage en nature)

#### **1.18.3.2 Monsieur Sylvain TUR, Directeur Général Délégué et administrateur**

- Rémunération brute : 108 039 € de rémunération fixe 2009 et 8 550 € de primes exceptionnelles 2009.
- Avantages sociaux : 9 152 € (avantage en nature et participation)

Engagements de toutes natures, pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci :

Néant

### **1.19 Mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants**

Nous vous rappelons les mandats :

- ✓ M. Xavier BOUSQUET en tant que commissaire aux comptes titulaire
- ✓ Le Cabinet DELOITTE & ASSOCIES en tant que commissaire aux comptes titulaire
- ✓ La société CAUDIREX, en tant que commissaire aux comptes suppléant
- ✓ la société BEAS en tant que commissaire aux comptes suppléant

Leurs mandats respectifs, d'une durée de 6 exercices, viendront à expiration lors de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2011

### **1.20      Contrôle des commissaires aux comptes**

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport de vos commissaires aux comptes sur les comptes annuels, du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, du rapport des commissaires aux comptes sur les procédures de contrôle interne, et de leur rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code du Commerce.

Nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués aux administrateurs et commissaires aux comptes, conformément à l'article R.225-32 du Code de Commerce, lors de la réunion du Conseil d'Administration ayant arrêté les comptes de l'exercice.

### **1.21      Honoraires des commissaires aux comptes**

Le tableau des honoraires des commissaires aux comptes est présent dans la paragraphe « C » de l'état financier des comptes consolidés.

### **1.22      Fixation des jetons de présence**

Il n'est pas prévu le versement de jetons de présence.

### **1.23      Participation des salariés**

Conformément aux dispositions légales au dernier jour de l'exercice écoulé, nous vous informons que 19550 actions de notre capital sont détenues par le personnel de notre société et des sociétés qui lui sont liées dans le cadre d'un PEE (1486) et par les salariés ou anciens salariés dans le cadre des fonds communs de placement d'entreprise (18064).

Par ailleurs, afin de permettre aux collaborateurs de participer aux fruits de l'expansion de la société, AST Groupe a mis en place au cours de l'année 2005 un accord de participation. Le montant de la participation s'élève à 516 K€ en 2009. Dans un souci d'équité et afin de valoriser les collaborateurs qui participent à la croissance du Groupe, il est prévu que les modalités de répartition de la réserve de participation privilégieront la présence des salariés au cours de l'exercice.

### **1.24      Existence d'un plan d'attribution d'actions gratuites**

L'assemblée ordinaire et extraordinaire du 9 juin 2008 a autorisé le conseil d'administration, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du code de commerce, à procéder en une ou plusieurs fois à des attributions gratuites d'actions ordinaires de votre société, existantes ou à émettre, dans la limite d'un plafond global de 10 % du capital social, au profit de membres du personnel salarié de votre société, dont l'identité sera à déterminer par le conseil d'administration.

Lors de cette même assemblée, il a été fixée la période d'acquisition à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires aux bénéficiaires deviendrait définitive, à une durée minimale de 24 mois et il a été fixé la période d'obligation de conservation des titres par lesdits bénéficiaires à une durée minimale de 24 mois à compter de la date d'attribution définitive desdites actions.

L'assemblée a donné au conseil d'administration a tous pouvoirs pour déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions d'actions gratuites, en fixer les conditions, et le cas échéant, les critères d'attributions, ainsi que le nombre d'actions à attribuer à chacun des bénéficiaires, dans la limite du plafond sus visé.

L'assemblée a également délégué sa compétence au conseil, conformément à l'article L. 225-129-2 du code de commerce, afin de décider d'augmenter le capital social, par émission d'actions nouvelles ordinaires, à réaliser par incorporation des réserves, des bénéfices ou primes d'émission, les actions nouvelles ainsi émises devant être attribuées gratuitement aux bénéficiaires déterminés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration du 8 septembre 2008 a décidé, conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire, l'attribution d'un nombre total maximum de **425 000 actions gratuites ordinaires toutes de même catégorie**, d'une valeur nominale de 0.36 euros chacune au profit de cinq salariés de la société AST GROUPE.

Le conseil a fixé comme suit les conditions et critères d'attribution des actions gratuites et adopte le règlement du plan d'attribution d'actions gratuites qui reprend notamment les conditions et critères d'attribution pour chacun des salariés bénéficiaires.

#### **1.24.1 Durée de la période d'acquisition**

L'attribution des actions gratuites aux bénéficiaires sus visés deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de **28 (vingt huit) mois**, qui a commencé à courir à compter de la date de décision d'attribution, soit le 8 septembre 2008.

Les droits résultant de l'attribution gratuite d'actions sont incessibles jusqu'au terme de la période d'acquisition.

En cas de décès du bénéficiaire, ses ayants droits pourront demander l'attribution des actions dans un délai de 6 mois à compter du décès.

#### **1.24.2 Conditions et critère d'attribution**

L'attribution définitive des actions gratuites aux bénéficiaires susvisés est subordonnée à la condition suivante pour chacun d'entre eux : que le bénéficiaire soit salarié de la société durant la période d'acquisition et jusqu'au jour de la livraison des titres

### **1.24.3 Livraison des titres**

Sous réserve du respect par les bénéficiaires sus visés des conditions et critères sus visés, la société transfèrera, au terme de la période d'acquisition, le nombre d'actions ordinaires attribué par le conseil d'administration à chacun des bénéficiaires, qui seront inscrites au nom des bénéficiaires dans les registres de la société.

Les bénéficiaires deviendront actionnaires de la société à compter de la date de transfert de ces actions, au terme de la période d'acquisition.

### **1.24.4 Durée de la période de conservation**

A compter de l'attribution définitive des actions à l'issue de la période d'acquisition, les bénéficiaires devront conserver ces actions, sans pouvoir les céder, pendant une période de conservation d'une durée de **24 mois**.

Durant cette période de conservation, et afin de ne pas remettre en cause le régime fiscal et social de faveur attaché à cette opération, et dont les conséquences seraient très lourdes pour la société AST Groupe en cas de cessions des titres par les bénéficiaires, les actions gratuites attribuées aux bénéficiaires et inscrites sous forme nominatives seront incessibles et mises sous séquestre ; leur indisponibilité devra être mentionnée dans la convention de tenue de compte et le teneur de compte de chacun des bénéficiaires sera responsable du fonctionnement du compte et en particulier du respect de l'obligation de conservation sus visée. Il est fait obligation à chacun des bénéficiaires d'informer, en temps et en heure, son teneur de compte de ces dispositions.

L'indisponibilité des titres durant cette période s'appliquera quand bien même le bénéficiaire ne serait plus, au cours de cette période, salarié de l'entreprise pour quelle que cause que ce soit.

Toutefois, et conformément aux dispositions légales, les actions seront cessibles :

- en cas d'invalidité du bénéficiaire le rendant absolument incapable d'exercer une profession quelconque (article L.225-197-1, I al.5 du code de commerce)
- en cas de décès du bénéficiaire, les héritiers pouvant demander l'attribution desdites actions (article L.225-197-3 al.2 du code de commerce)

### **1.24.5 Droit des bénéficiaires durant la période de conservation et au terme de celle-ci**

Pendant la période de conservation et nonobstant l'obligation de conservation des actions telle que visée au point 7.5, les bénéficiaires pourront exercer les droits attachés à celles-ci, et en particulier le droit d'information et de communication, le droit préférentiel de souscription, le droit de vote et de droit aux dividendes.

Au terme de la période de conservation, les bénéficiaires pourront librement céder les actions attribuées.

Les conditions et critères d’attribution des actions gratuites seront signifiés par le conseil d’administration à chacun des bénéficiaires par courrier recommandé avec accusé de réception à son domicile fiscal. Le bénéficiaire aura trente jours à compter de la première présentation de la lettre recommandée pour donner son accord écrit sur les conditions et critères d’attribution.

#### **1.24.6 Ajustements en cas d’opérations sur le capital social de la société**

Le conseil d’administration sera seul compétent afin de déterminer, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d’opérations sur le capital social, afin de préserver les droits des bénéficiaires desdites attributions gratuites.

### **1.25 Programme de rachat d’actions par la société**

#### **1.25.1 Rappel des délégations données au Conseil d’administration**

Date de l’assemblée générale des actionnaires	Objet de la délégation	Date d’expiration
6 Juin 2007	Autorisation donnée au conseil d’administration à acheter des actions de la société conformément aux dispositions des articles L225-209 et suivants du code du commerce  Autorisation donnée pour 18 mois à compter du 28 Octobre 2007	29 Avril 2009
9 Juin 2008	Autorisation donnée au conseil d’administration à acheter des actions de la société conformément aux dispositions des articles L225-209 et suivants du code du commerce  Autorisation donnée pour 18 mois à compter du 29 Avril 2009	29 Octobre 2010

#### **1.25.2 Autorisations d’achat d’actions**

Concernant l’assemblée générale du 26 mai 2010, la société suivra expressément les objectifs mentionnés ci-dessous :

L’assemblée générale autorise la société 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 L.225-209 et suivants du code

de commerce, aux dispositions du règlement européen n° 2273/2003 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'achat 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 quelque 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, sous réserve de l'accord préalable de l'assemblée des actionnaires qui devra se prononcer sur la ou les finalités et sur les modalités des opérations.

L'assemblée générale fixe à 3 % des titres représentant le capital social de la société le nombre maximum d'actions pouvant être acquises pour un montant maximum de 1 500 000 €.

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 2009 des actions de la société à la cote officielle d'Eurocity C, et le prix minimum de vente par la société est fixé à 50% de cette même référence de cours coté, 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 18 mois à compter de la date de la présente assemblée ; cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'assemblée générale du 8 juin 2008.

En vue d'assurer l'exécution de la présente résolution, tous pouvoirs sont conférés par l'assemblée générale au conseil d'administration ou à ses représentants légaux, avec faculté de délégation, pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les statuts de la société et d'accomplir toutes les formalités y afférentes.

### 1.25.3 Synthèse du programme de liquidité

Le poste comptable concernant les actions acquises dans le cadre du programme de liquidité a évolué comme suit :

	Montant	Nombre
Au 31-12-2008	59	26 510
Acquisitions	104	32 398
Cessions	-81	-35 711
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>82</b>	<b>23 197</b>

Les cessions d'actions propres acquises dans le cadre du programme de liquidité se sont traduites par un gain de 38 K€ enregistré en charges et produits exceptionnels.

La valeur de ces actions au 31/12/2009 s'élevant à 80K€, il a été constaté une provision à hauteur de 3 K€.

### 1.25.4 Attribution d'actions gratuites

Les actions acquises dans ce cadre à la date du 31 Décembre 2009 sont destinées au plan d'attribution d'actions gratuites arrêté par le Conseil d'administration du 8 Septembre 2008 et relaté au paragraphe 22.

Leur nombre est de 104 880 actions au 31 Décembre 2009 pour une valeur comptable de 300K€ (Valeur figée sur la base du cours de bourse au 8 Septembre 2008).

La valeur d'achat de ces actions est de 1 043 K€.

## 1.26 Rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital

### 1.26.1 Décisions de l'assemblée générale

L'assemblée générale du 30 septembre 2008 a dans une 1<sup>ère</sup> résolution:

- délégué au Conseil d'administration, la compétence de décider l'augmentation du capital social par l'émission en une seule fois d'obligations assorties de bons de souscription et / ou d'acquisition d'actions remboursables (les « OBSAAR »), les obligations et les bons de souscription et / ou d'acquisition d'actions (les « BSAAR ») étant détachables dès l'émission des OBSAAR.

- décidé que le montant nominal des OBSAAR susceptibles d'être émises en vertu de la présente autorisation s'élèvera au maximum à 7 000 000 euros.

- décidé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne saurait excéder 150.000 euros soit 3,94% du capital social de la Société.

- décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux OBSAAR et de réserver le droit de les souscrire à des établissements de crédit européens de premier rang qui, au jour de la décision d'émission auront consenti des prêts ou autorisé des lignes de crédit à des sociétés du groupe AST Groupe, ou bénéficieront de placements financiers de la part de sociétés du groupe AST Groupe, pour un montant minimum cumulé par établissement de crédit de 100 000 € ;
- prenant acte que les BSAAR seront proposés à titre onéreux, par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR :
  - à des bénéficiaires relevant de la catégorie prévue par la deuxième résolution de l'assemblée dont la liste précise sera fixée par le Conseil d'administration ou, dans les conditions légales et réglementaires par le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration (les « Bénéficiaires »), et
  - au bénéficiaire dénommé indiquée à la troisième résolution de l'assemblée,

a décidé de renoncer au droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre suite à l'exercice des BSAAR, au profit des Bénéficiaires et dudit bénéficiaire dénommé.

- décidé :

- que le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, fixera la valeur nominale unitaire d'émission des OBSAAR ;
- que les BSAAR pourront être acquis à un prix de cession arrêté par le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, après avis pris auprès d'un expert indépendant de manière à s'assurer que le prix de cession est bien un prix de marché ;
- que les actions acquises par l'exercice d'un BSAAR le seront à un prix qui ne pourra pas être inférieur à 115% de la moyenne des cours de clôture de l'action AST Groupe sur le marché Eurolist compartiment C d'Euronext Paris SA sur les 20 séances de bourse qui précéderont la réunion du Conseil d'administration, ou le cas échéant la décision du Directeur Général agissant sur délégation du Conseil d'administration arrêtant le prix d'exercice des BSAAR.

- décidé que le Conseil d'administration ou, dans les conditions légales et réglementaires le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, fixera la liste précise des établissements de crédit bénéficiaires, au sein de la catégorie des établissements de crédit bénéficiaires mentionnée précédemment ci-dessus au profit de laquelle le droit préférentiel de souscription a été supprimé et arrêtera les modalités et caractéristiques des OBSAAR.

Notamment, il déterminera le nombre d'OBSAAR à émettre au profit de chaque établissement de crédit bénéficiaire et fixera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR en application des dispositions précédentes, ainsi que leur date de jouissance :

- décidé que le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, arrêtera également le nombre de BSAAR pouvant être proposés, à titre onéreux, par lesdits établissements de crédit souscripteurs aux Bénéficiaires visés par la deuxième résolution de l'assemblée et arrêtera le prix de cession (« Prix de cession Unitaire ») après avis pris auprès d'un expert indépendant de manière à s'assurer que le prix de cession est bien un prix de marché.

- pris également acte que dans l'éventualité où la totalité des BSAAR n'auraient pas été cédés par les établissements de crédit souscripteurs dans les conditions précitées, la Société les acquerra, pour les annuler, au Prix de Cession Unitaire.

- donné tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires au Directeur Général, pour généralement, prendre toutes mesures, conclure tous accords et effectuer toutes formalités pour réaliser l'émission d'OBSAAR envisagée, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront, modifier corrélativement les statuts, et modifier à l'avenir, le cas échéant et sous réserve de l'accord des titulaires d'Obligations et de BSAAR, le contrat d'émission des Obligations et des BSAAR.

- décidé que conformément à l'article 225-138 III du Code de Commerce, l'émission ne pourra être réalisée au-delà d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de l'assemblée.

Dans sa deuxième résolution, l'assemblée générale a décidé que les BSAAR détachés des OBSAAR émises en application de la quatrième résolution de l'assemblée générale, seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR aux Bénéficiaires déterminés par le Conseil d'administration ou, dans les conditions légales et réglementaires par le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, parmi les salariés de AST Groupe ou de toute filiale française ou étrangère de AST Groupe au sens de l'article L233-3 du Code de commerce et/ou parmi les mandataires sociaux occupant également des fonctions salariées à la date de décision du Conseil d'administration ou, selon le cas du Directeur Général, au sein de AST Groupe ou de toute filiale française ou étrangère de la Société au sens de l'article L233-3 du Code de commerce.

Dans sa troisième résolution, l'assemblée générale a décidé que 62 500 BSAAR détachés des OBSAAR émises en application de la première résolution de l'assemblée générale, seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR à Monsieur JACOB.

Dans sa quatrième résolution, l'assemblée générale a :

- délégué au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet de décider, dans les proportions, aux époques et selon les modalités qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies, une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions de la société, et (ii) de toutes valeurs mobilières de quelque nature

que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, (en ce compris toute forme de bons de souscription ou d'achat) à une quotité du capital social ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, (à l'exclusion d'actions de préférence et de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence).

- décidé que le montant total des augmentations de capital social en numéraire susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourra être supérieur à 360.000 euros en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société.

- décidé que les valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société ainsi émises pourront notamment consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres de créances, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Ces titres de créances pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 15.000.000 euros ou leur contre-valeur en euros à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.

- décidé que :

a. les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible, aux actions et aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution ;

b. le conseil d'administration aura en outre la faculté de conférer aux actionnaires un droit de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement à leurs droits et dans la limite de leurs demandes ;

c. si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission réalisée en vertu de la présente délégation, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter dans les conditions fixées par la loi, l'émission au montant des souscriptions recueillies ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

- a fixé à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation.

- décidé que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

- a pris acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

### **1.26.2 Utilisation des délégations de l'assemblée générale**

Le Conseil d'administration n'a pas mis en œuvre les délégations autorisées par l'assemblée générale du 30 septembre 2008.

## **1.27 Informations sociales et environnementales**

Notre société faisant appel public à l'épargne, elle est concernée par les informations relatives aux conséquences sociales et environnementales de son activité.

### **1.27.1 Informations sociales**

#### **1.27.1.1 La politique de recrutement**

La politique de recrutement repose sur l'égalité des chances et sur la mixité (une diversité créatrice de valeur).

Le groupe recrute en permanence sur ses différents secteurs d'implantation.

Conscient de ses responsabilités en termes de développement de l'emploi et des qualifications, le groupe s'intéresse aux jeunes recherchant des formations en alternance. Il emploie également des jeunes sans qualification et contribue au retour à l'emploi des seniors.

Le groupe se donne les moyens de ses ambitions et tend vers une mixité professionnelle accrue tant au niveau des non cadres que des cadres.

AST recrute des hommes et des femmes aimant relever des défis, des challenges, et soucieux de partager des valeurs communes fortes.

Dans les équipes, à tous niveaux, la diversité rend plus créatif et plus apte à comprendre les attentes des consommateurs. Cette conviction, relayée au cœur de la Charte Ethique du Groupe, proscribit 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, de la race et de l'origine sociale, nationale ou culturelle.

Le groupe employait 374 salariés au 31/12/09.

L'âge moyen du personnel de la société AST est de 33 ans avec une répartition Hommes/Femmes de 60%/40% et une répartition cadres/non cadres de 38%/62%. Pour les sociétés du groupe l'âge moyen est de 36.5 ans avec une répartition Hommes/Femmes de 92%/8% et une répartition cadres/non cadres de 9.5%/90.5%.

Répartition	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dirigeants	5	5	5	5	6	6	3	2	5
Service commercial	16	24	36	55	87	95	108	92	108
Service administratif	4	6	6	6	11	13	30	31	31
Service technique	6	13	16	21	50	75	103	96	111
Service comptabilité – contrôle de gestion	2	3	3	4	7	9	13	16	18
Foncier	1	2	2	2	3	3	7	7	10
Communication/Marketing				1	2	2	2	2	2
R. H.			1	1	1	2	3	3	3
Informatique			1	4	5	7	8	11	11
Qualité							1	2	4
Juridique							1	1	2
Service Achats							2	2	4
Service Production									59
Chauffeur									5
Maintenance									1
technicienne surface									1
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>53</b>	<b>70</b>	<b>99</b>	<b>172</b>	<b>212</b>	<b>281</b>	<b>265</b>	<b>374</b>

Une entreprise citoyenne créatrice d'emploi :

Le groupe poursuit sa politique de recrutement favorisant l'embauche de jeunes diplômés, dans un souci permanent de leur permettre d'accéder à un 1er poste.

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.

4 jeunes collaborateurs en contrat d'alternance ont été recrutés sur 2009. Il existe une volonté forte de développer des partenariats avec des écoles ou des organismes de formation en alternance tels que des écoles supérieures techniques, des IUT, centres de formation afin de sensibiliser les jeunes aux métiers de la construction et transmettre le savoir faire du groupe.

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.

Dans un souci de réussir à favoriser l'intégration, la formation et l'emploi des personnes handicapées ou en difficulté, 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 difficulté ou chômeurs de longue durée telle que l'ANPE, véritable relais du processus de recrutement.

La politique de promotion interne demeure une priorité au sein du groupe avec la volonté de faire évoluer, avant toute embauche externe, les ressources et compétences présentes en interne.

Le groupe entend proposer à chacun de ses collaborateurs des opportunités de carrière adaptées à chaque situation personnelle, fonction des entretiens d'évaluation annuels (ensemble des collaborateurs) et semestriels (middle management).

Le groupe fait des hommes et des femmes son moteur de développement principal.

Le groupe n'a de cesse de renforcer la qualité de son middle management et de ses équipes locales.

Le groupe privilégie la promotion interne et offre ainsi à ses futurs collaborateurs l'opportunité de construire leur carrière et de grandir avec une entreprise, qui, par sa croissance exceptionnelle, ouvre à ses collaborateurs de nombreuses perspectives en termes d'évolution, de mobilité et de formation.

Le succès collectif se construit d'abord sur l'implication individuelle.

Pour les salariés d'AST Groupe et ses filiales, 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.

Le site Web d'AST Groupe corporate, dans son espace dédié aux Ressources Humaines présente la politique RH du groupe ainsi que les différents métiers existants. Il permet des candidatures spontanées et offre également la possibilité de postuler en direct à des offres en ligne (« nous rejoindre ») et l'ensemble des candidatures sont directement transmises à la Direction des Ressources Humaines.

### **1.27.1.2 Formation**

Le groupe élabore un plan de formation annuel adapté aux attentes des collaborateurs formulées au cours des entretiens annuels d'évaluation et aux exigences techniques et professionnelles nécessaires à l'activité de l'entreprise.

La formation représente la somme de 136 K€ pour le groupe sur l'année 2009.

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.

Chaque nouveau collaborateur de l'entreprise bénéficie dès son intégration d'une formation spécifique adaptée aux besoins découlant des missions inhérentes à la fonction exercée (École de vente, formation aux métiers techniques, formation Conseillères Clientèles...). Les formations dispensées en interne se tiennent en groupe (session de 10 personnes au maximum) ou individuellement (compagnonnage) selon la nature du poste. Tout collaborateur du Groupe, en fonction de ses perspectives d'évolution et des demandes formulées, bénéficie de formations. Celles-ci sont dispensées de façon régulière dans un souci permanent de développer, accroître et optimiser les compétences et le potentiel de chaque collaborateur.

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.

### **1.27.1.3 Une politique de rémunération et de protection sociale égalitaire et motivante**

L'individu est au cœur du développement du groupe dont le succès est indissociable de la qualité de ses collaborateurs et de l'investissement de chacun dans sa dynamique de croissance.

La politique de rémunération au sein du groupe se base sur trois critères principaux : l'expérience, le niveau de responsabilité et d'encadrement, et la motivation personnelle à s'impliquer dans l'avenir et la croissance du groupe.

Le politique de rémunération du groupe s'attache également à ce que chaque collaborateur partage les fruits de la croissance du Groupe de la manière la plus égalitaire possible en fonction de critères légaux, au travers de la mise en place de l'Épargne salariale, plus particulièrement la Participation versée aux collaborateurs d'AST selon le critère du temps de présence (le plus égalitaire possible) considérant que chacun à son niveau contribue à sa façon à la croissance du groupe.

L'entreprise offre un certain nombre d'avantages sociaux à l'ensemble de ses collaborateurs, objet de négociation annuelle, dans un respect permanent de la législation sociale et fiscale et des conventions collectives applicables (tickets restaurant, protection sociale familiale : mutuelle, prévoyance, aide et accompagnement financier à la recherche de logement dans le cadre d'un recrutement ou d'une mutation).

AST Groupe poursuit son action dans le cadre de l'égalité homme-femme tant au niveau de l'embauche que de l'évolution interne.

21 % des collaborateurs femmes chez AST ont un statut cadre.

AST Groupe a une véritable volonté de développer un dialogue social à tous les niveaux du Groupe, autant 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 réorganisation.

#### **1.27.1.4 L'organisation et l'aménagement du temps de travail**

Pour Ast groupe, les dispositions prises en matière d'aménagement du temps de travail : la note sur l'aménagement du temps de travail présenté en CE le 11/09/06 et mise en application au 1/01/07, le réaménagement de l'horaire de travail collectif (note de service du 29/01/08), 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.

Pour le groupe Jacob, différentes notes de services définissent les dispositions en matière d'aménagement du temps de travail et plus précisément l'aménagement de l'horaire collectif en fonction des différents postes de travail.

#### **1.27.1.5 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.

AST Groupe apporte en outre 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, et aux moyens d'équipements de protection.

Les collaborateurs sont, en fonction de leurs compétences, associés à l'actualisation annuelle du document unique de prévention des risques professionnels en collaboration avec le Service des ressources Humaines.

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.

Les membres du CHSCT se réunissent dans le cadre de réunions trimestrielles en présence du médecin du Travail.

Conformément au plan d'action en matière de Sécurité et d'Hygiène du CHSCT, faisant suite au rapport d'audit réalisé précédemment, un recyclage de la formation de Sauveteur Secouriste a été dispensé aux 10 collaborateurs d'AST Groupe précédemment formés.

### **1.27.1.6 Représentation du personnel**

Le 21 décembre 2009 ont été élus les nouveaux membres du comité d'entreprise et les nouveaux délégués du personnel, conformément au protocole préélectoral en date du 2 novembre 2009.

Concernant la société JSB, les élections des représentants du personnel ont été réalisées le 29 juillet 2009. Les élections pour les autres entités du groupe Jacob sont prévues en 2010.

### **1.27.1.7 Emploi et insertion des travailleurs handicapés**

Les dispositions d'accessibilité nécessaires ont été prises pour que l'ensemble des établissements d'AST Groupe puisse accueillir des travailleurs à mobilité réduite.

La société AST GROUPE pérennise son partenariat avec le réseau CAP EMPLOI, organisme spécialisé dans l'insertion des travailleurs handicapés.

Un des axes fondamentaux de la politique RH 2009 a été l'emploi des travailleurs handicapés. Dans le cadre de cette politique, AST Groupe a conclu des contrats de sous-traitance avec des ESAT (ancien CAT) pour certaines activités.

Cette politique d'insertion des personnes handicapées va se poursuivre au cours de l'année 2010, et deviendra l'axe prioritaire de la politique RH notamment au travers du développement de nouveaux partenariats avec des ESAT permettant la sous-traitance d'autres activités.

## **1.27.2 Notre responsabilité environnementale**

### **1.27.2.1 Réduction de la consommation énergétique des logements neufs**

Conformément à la réglementation thermique en vigueur, les logements réalisés par le groupe s'inscrivent dans une réduction de la consommation d'énergie et du rejet de CO<sub>2</sub>.

Une étude thermique systématique donne les préconisations nécessaires.

Afin de répondre aux futurs exigences du Grenelle, le groupe prépare l'évolution des prochains descriptifs avec l'intégration progressive d'énergies renouvelables.

L'intégration du groupe Jacob avec la construction de maisons industrialisées à ossatures bois améliore de façon significative les caractéristiques thermiques tout en bénéficiant d'une production industrielle, afin de compenser l'augmentation du coût de revient.

### **1.27.2.2 Entreprise citoyenne**

AST Groupe a poursuivi en 2009 des efforts internes environnementaux en matière de réduction de consommation d'énergie.

### **1.28 Risques technologiques**

Notre société n'exploite pas d'installation classée à haut risque.

### **1.29 Activités en matière de recherche et développement**

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 bois.

### **1.30 Risques de variation de cours (rec.89.01 COB)**

Il n'existe aucune garantie des risques de variation des cours.

### **1.31 Opérations réalisées par les dirigeants sociaux sur leurs titres**

En vertu de la directive 2004/72/CE, de l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier, des articles 222-14 et 222-15 du règlement général de l'AMF, les opérations sur titres propres de la société faites par les dirigeants : aucun mouvement n'a été effectué.

### **1.32 Identité des détenteurs du capital dépassant les seuils légaux**

Conformément aux dispositions de l'article L233-13 du Code de Commerce, nous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant au 31 décembre 2009 directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote.

- ✓ Possède plus de la moitié : Alain TUR
- ✓ Possède plus du dixième : Sylvain TUR
- ✓ Possède plus d'un vingtième : la société QUAEROQ

### **1.33 Gouvernance d'entreprise**

Nous vous rappelons que le conseil s'est doté d'un règlement intérieur.

Le texte de ce règlement, a été inspiré par certaines propositions contenues dans la charte de l'administrateur de l'I.F.A (Institut Français des Administrateur) entre autres.

Un nouvel administrateur a été proposé lors du présent conseil conformément aux recommandations du rapport Viénot-Bouton.

**ANNEXE**

**RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES EN €**

Date d'arrêté	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	3 658 756	3 658 756	3 048 963	3 048 963	3 048 963
Nombre d'actions					
- ordinaires	10 163 211	10 163 211	8 469 342	8 469 342	8 469 342
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	74 768 019	93 244 050	78 930 901	63 027 184	37 866 460
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	6 614 328	6 069 748	10 696 609	8 493 968	6 129 968
Impôts sur les bénéfices	1 886 317	1 211 298	1 263 524	2 525 815	1 929 637
Participation des salariés	515 766	320 544	570 481	688 633	507 911
Dot. Amortissements et provisions	965 900	482 298	827 839	415 891	128 419
Résultat net	3 246 344	4 055 608	8 034 765	4 863 629	3 564 001
Résultat distribué	non défini	1 103 941	1 421 545	1 261 013	1 101 014
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0,41	0,45	1,05	0,62	0,44
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,32	0,40	0,95	0,57	0,42
Dividende attribué		0,11	0,14	0,15	0,13
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	257	291	270	168	98
Masse salariale	8 339 722	9 561 768	8 690 494	5 513 727	3 376 112
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	3 638 745	4 222 503	3 669 829	2 443 791	1 494 391

**Comptes consolidés au 31/12/2009**

**2.1 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés**

A.S.T. GROUPE  
Société Anonyme  
20 boulevard Charles de Gaulle  
69150 DECINES CHARPIEU

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Xavier BOUSQUET  
5 rue Edouard Millaud  
69290 CRAPONNE

DELOITTE & ASSOCIES  
Immeuble Park Avenue  
81 boulevard de Stalingrad  
69100 VILLEURBANNE

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société A.S.T. GROUPE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1.1 "Nouvelles normes et interprétations IFRS d'application obligatoire" de l'annexe qui expose les changements de méthodes comptables résultant de l'application, à compter du 1er janvier 2009, de nouvelles normes et interprétations.

## II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ces conditions sont décrites dans la note 2.1.3 de l'annexe des comptes. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

□ Comme indiqué dans la note 2.4.18 de l'annexe aux comptes consolidés, la société A.S.T. GROUPE SA applique la méthode de prise en compte du résultat à l'avancement pour les opérations de promotion immobilière et de construction. Cette note précise, en outre, les modalités d'application de cette méthode. Cette méthode implique que la direction dispose d'estimation dans la détermination du résultat prévisionnel de chaque programme. Nos travaux ont consisté à analyser les processus mis en place par la société et à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Sur ces bases, nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

□ Le groupe procède, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs à durée de vie indéfinie, et évalue également s'il existe un indice de perte de valeur des actifs à long terme, selon les modalités décrites dans le paragraphe 2.4.1 et la note 2 aux états financiers. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation et les critères de perte de valeur, ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et les hypothèses utilisées et nous avons vérifié que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III. VERIFICATION SPECIFIQUE**

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.

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

Craponne et Villeurbanne, le 14 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

Xavier BOUSQUET

DELOITTE & ASSOCIES  
Xavier GRAZ

## 2.2 Etat de la situation financière, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie au 31/12/2009

### 2.2.1 Etat de la situation financière en K€:

		31/12/2009	31/12/2008
Ecart d'acquisition nets	Note 2	3 452	331
Immobilisations incorporelles nettes	Note 1	958	853
Immobilisations corporelles nettes (hors Im.plac.)	Note 3	5 395	1 929
Titres mis en équivalence		85	85
Autres actifs financiers non courants	Note 4	269	166
Actifs d'impôts différés	Note 17	4 540	128
<b>Total des Actifs non courants</b>		<b>14 699</b>	<b>3 492</b>
Stocks nets	Note 5	18 675	16 120
Créances clients et autres créances nettes	Note 6	11 977	17 648
Impôts courants			453
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 7	20 039	20 571
<b>Total des Actifs courants</b>		<b>50 691</b>	<b>54 792</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>65 389</b>	<b>58 285</b>

		31/12/2009	31/12/2008
Capital social	Note 8	3 659	3 659
Réserves liées au capital		18 377	15 423
Réserves consolidées		2 158	1 832
Ecart de conversion		1	
Résultat net		1 679	3 160
<b>Total des Capitaux Propres - Part du Groupe</b>		<b>25 874</b>	<b>24 074</b>
Intérêts minoritaires dans les réserves		-4	
Intérêts minoritaires dans le résultat		-683	
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>-687</b>	
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>25 187</b>	<b>24 074</b>
Dettes financières à long et moyen terme	Note 10	5 607	221
Avantage du personnel	Note 9	29	9
Provisions - non courant	Note 9	1 578	552
Passifs d'impôts différés	Note 18	1 359	66
<b>Total des Passifs non courants</b>		<b>8 573</b>	<b>849</b>
Part à moins d'un an des dettes financières à L et MT		1 261	74
Partie à CT des emprunts portant intérêt		153	
Concours bancaires	Note 10	5 433	4 035
Dettes fournisseurs et autres dettes	Note 11	24 117	29 254
Impôts courants		665	
<b>Total des Passifs courants</b>		<b>31 630</b>	<b>33 363</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>65 389</b>	<b>58 285</b>

## Compte de résultat Consolidé K€:

		31/12/2009	31/12/2008
Chiffre d'affaires	Note 12	83 515	100 603
Autres produits de l'activité		599	723
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>84 114</b>	<b>101 326</b>
Achats consommés	Note 13	-51 833	-69 562
Charges de personnel	Note 14	-16 398	-14 548
Charges externes	Note 15	-10 375	-11 088
Impôts et taxes	Note 16	-1 722	-1 542
Dotations nettes aux amort. et pertes de valeur		-1 331	-621
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur		-285	-338
Variation de stocks de produits en cours/produits finis		-68	
Autres charges d'exploitation nettes des produits		-214	6
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>1 887</b>	<b>3 633</b>
Autres produits et charges opérationnelles			
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>1 887</b>	<b>3 633</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		48	137
Coût de l'endettement financier brut		-531	-122
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-483</b>	<b>15</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>	Note 17	<b>468</b>	<b>761</b>
<b>Charges d'impôt sur le résultat</b>	Note 18	<b>-865</b>	<b>-1 266</b>
<b>Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</b>		<b>-12</b>	<b>42</b>
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		<b>996</b>	<b>3 185</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession</b>			
<b>RESULTAT NET</b>		<b>996</b>	<b>3 185</b>
Part des minoritaires dans le résultat	Note 19	-683	25
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>		<b>1 679</b>	<b>3 160</b>

Résultat par action	31/12/2009	31/12/2008
Résultat de base par action	0,17	0,34
Résultat dilué par action	0,16	0,32

La différence entre le résultat de base par action et le résultat dilué correspond à la déduction du nombre d'actions gratuites (425000) sur l'ensemble des actions autres que celles auto-détenues.

## 2.2.2 Résultat global K€:

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>996</b>	<b>3 185</b>
Autres éléments du résultat global		
<b>Résultat global total</b>	<b>996</b>	<b>3 185</b>
Dont part revenant au groupe	1 679	3 160
Dont part revenant aux minoritaires	-683	25

## 2.2.3 Tableau des flux de trésorerie consolidé en K€ :

	31/12/2009	31/12/2008
<b>RESULTAT NET CONSOLIDE y compris intérêts minoritaires</b>	996	3 185
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence, nette des dividendes reçus	12	-42
Dotations nettes aux Amortissements et provisions	1 430	1 016
Autres produits et charges calculés	-15	74
Plus et moins values de cession	129	34
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier</b>	<b>2 551</b>	<b>4 267</b>
Coût de l'endettement financier net	531	122
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	865	1 266
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT avant coût de l'endettement financier et impôt</b>	<b>3 948</b>	<b>5 655</b>
Impôts versés	-705	446
Variation des créances opérationnelles courantes	8 731	-340
Variation des stocks	-1 095	2 634
Variation des dettes opérationnelles courantes	-12 046	-880
Autres mouvements	153	
<b>VARIATION DU BFR lié à l'activité</b>	<b>-4 963</b>	<b>1 860</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-1 015</b>	<b>7 515</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions immobilisations incorporelles	-179	-293
Acquisitions immobilisations corporelles	-103	-177
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3	11
Subventions d'investissement	15	
Acquisitions immobilisations financières	-54	-19
Cessions immobilisations financières	8	29
Trésorerie nette / acquisitions & cessions de filiales	-1 884	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-2 193</b>	<b>-449</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	-1 104	-1 422
Variation des autres fonds propres	349	-265
Encaissements provenant d'emprunts	3 600	
Remboursement d'emprunts	-1 568	-144
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>1 277</b>	<b>-1 831</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-1 931</b>	<b>5 236</b>
Incidences des variations de taux de change		
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>	<b>16 536</b>	<b>11 301</b>
Reclassement de trésorerie		
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>	<b>14 606</b>	<b>16 536</b>
Dont trésorerie active	20 039	20 571
Dont trésorerie passive (concours bancaires courants)	-5 433	-4 035

## 2.2.4 Tableau de variation des capitaux propres consolidés en K€

	Capital	Réserves et résultat de l'exercice	Total part du groupe	Part minoritaire	Total
<b>au 31/12/2007</b>	<b>3 049</b>	<b>18 575</b>	<b>21 624</b>	<b>776</b>	<b>22 400</b>
Augmentation de capital	610	-610	0		0
Dividendes versés		-1 422	-1422		-1 422
Rachat minoritaires		701	701	-801	-100
Charges actions gratuites		174	174		174
Mali de cession sur actions propres		-882	-882		-882
Résultat de l'exercice		3 160	3160	25	3 185
Variation actions gratuites		717	717		717
Autres mouvements (AN Lealex)		2	2		2
<b>au 31/12/2008</b>	<b>3 659</b>	<b>20 415</b>	<b>24 074</b>	<b>0</b>	<b>24 074</b>
Augmentation de capital			0		0
Dividendes versés		-1 104	-1 104		-1 104
Rachat minoritaires			0		0
Variations actions propres		17	17		17
Résultat de l'exercice		1 679	1 679	-683	996
Variation actions gratuites		520	520		520
Variation de Périmètre		673	673		673
Autres mouvements		13	13	-2	11
<b>au 31/12/2009</b>	<b>3 659</b>	<b>22 213</b>	<b>25 872</b>	<b>-685</b>	<b>25 187</b>

## 2.3 Notes annexes aux comptes consolidés

### 2.3.1 Présentation du Groupe et faits marquants

#### 2.3.1.1 Présentation du groupe

AST groupe est une société de droit français constituée en 1993, dont le siège social est situé au 20, boulevard Charles de Gaulle, 69153 Décines Cedex.

AST Groupe est un spécialiste de la construction de maisons individuelles et de la promotion immobilière.

Les comptes consolidés d'AST Groupe au 31 décembre 2009 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 6 avril 2010.

Les états financiers consolidés d'AST Groupe seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 26 mai 2010.

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

### 2.3.1.2 Faits marquants

La société AST GROUPE a pris le contrôle à hauteur de 67.20 % du Groupe JACOB en date du 30 janvier 2009 selon les conditions financières suivantes :

- ✓ Acquisition d'une partie des actions de la société Groupe JACOB détenues par des investisseurs financiers d'un montant de 465 K€.
- ✓ Souscription d'une augmentation de capital et d'une prise de participation pour un montant total de 3.9 M€.

Le Groupe JACOB intervient, notamment, dans le domaine de la construction de bâtiments.

Le Groupe JACOB est composé d'une société mère GROUPE JACOB qui détient 3 filiales :

- 100% de la société à responsabilité limitée POBI SARL,
- 96.10 % de la société anonyme JACOB STRUCTURES BOIS,
- 99.85% de la société anonyme MICROSIT WELCOM.

Le Groupe JACOB s'est positionné dans le secteur industriel de seconde transformation du bois en réalisant, notamment, en série des charpentes industrielles avec la société JACOB STRUCTURES BOIS et des panneaux et ossatures bois industriels avec intégration de composants de second œuvre avec la société POBI.

Le Groupe JACOB est aujourd'hui le seul en France à avoir obtenu, l'Agrément Technique Européen (ATE) sur l'ensemble de sa gamme de produits dit Kit complet, et par suite le « marquage CE ».

Le Groupe JACOB est en mesure de proposer, pour tout type de constructions, maisons individuelles, bâtiments publics et collectifs :

- différents types de panneaux à ossatures en bois (porteurs, semi ouverts, manu portables ou pré assemblés) pouvant être assemblés en façade entière en usine et présenter des degrés de finition variés,
- des éléments de vêtire tels que le bardage et le crépi sur ces panneaux,
- des éléments de planchers,
- des charpentes.

Parallèlement, la Société MICROSIT WELCOM, qui est la SSII du Groupe JACOB, exploite, en pleine propriété, le portail Internet [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com).

## **2.3.2 Principes et méthodes comptables**

### **2.3.2.1 Référentiel**

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés d'AST Groupe publiés au titre de l'exercice 2009 et les comptes comparatifs au titre de l'exercice 2008 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les normes et interprétations retenues sont celles publiées au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) avant le 31 décembre 2009 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)) et comprend les normes approuvées par l'International Accounting Standards Board (IASB), c'est-à-dire les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations émanant de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC).

#### **2.3.2.1.1 Nouvelles normes et interprétations IFRS d'application obligatoire**

Le Groupe a appliqué pour la première fois les normes et interprétations d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2009 à savoir :

- IAS 1 révisée - Présentation des états financiers : cette norme introduit la notion de « résultat global ». Le Groupe a choisi l'option de présenter le compte de résultat global en deux états (compte de résultat consolidé et état du résultat global consolidé).
- IFRS 8 - Secteurs opérationnels : cette norme remplace la norme IAS 14. Cette norme n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés dans la mesure où le Groupe ne présentait pas de secteur secondaire et l'information sectorielle présentée jusqu'ici, par secteur d'activité, correspond au découpage des activités du groupe telles qu'elles sont suivies au sein du reporting interne utilisé par les organes de direction.
- IAS 23 révisée - Coûts d'emprunts : cette norme n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.

Les autres normes et interprétations d'application obligatoire pour les périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2009 sont sans effet sur les états financiers consolidés et/ou leur présentation.

#### **2.3.2.1.2 Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date de clôture, et qui entrent en vigueur postérieurement à cette date**

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date de clôture (notamment IFRS 3 et IAS 27 révisées), et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date. Le Groupe n'anticipe pas, compte tenu de l'analyse en cours, d'impact significatif sur ses états financiers et/ou leur présentation.

### **2.3.2.1.3 Normes et interprétations d'application obligatoire ou facultative en 2009 et non encore adoptées au niveau européen**

Le Groupe n'a pas utilisé de principes comptables d'application obligatoire ou facultative en 2009 et non encore adoptés au niveau européen. Il ne s'attend pas à ce que les normes et interprétations, publiées par l'IASB, mais non encore approuvées au niveau européen, aient une incidence significative sur ses états financiers.

### **2.3.2.2 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 hypothèses retenues pour les tests de dépréciation des goodwill et l'évaluation des provisions pour les engagements sociaux.

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.

Les états financiers consolidés de l'exercice ont été établis en tenant compte du contexte actuel de crise économique et financière et sur la base de paramètres financiers de marché disponibles à la date de clôture. Les effets immédiats de la crise augmentent les difficultés d'évaluation et d'estimation de certains actifs et passifs, et les aléas sur les évolutions des activités. En ce qui concerne les actifs à plus long terme, tels que les actifs incorporels (écarts d'acquisition) et les titres mis en équivalence, il a été pris pour hypothèse que la crise serait limitée dans le temps. La valeur de ces actifs est appréciée à chaque exercice sur la base de perspectives économiques long terme et sur la base de la meilleure appréciation de la direction du Groupe dans un contexte de visibilité réduite en ce qui concerne les flux futurs de trésorerie.

### **2.3.2.3 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 groupe.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière exclusive sont consolidées par intégration globale.

Le contrôle exclusif sur une société se définit soit par la détention directe ou indirecte par l'entreprise consolidante de la majorité des droits de vote, soit par le droit d'exercer une influence dominante opérationnelle en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts détenus par le Groupe sont inférieurs ou égaux à 50% du capital social sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les comptes des entreprises sur lesquels la société exerce une influence notable sont consolidés par mise en équivalence.

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.

### **2.3.2.4 Règles et méthodes comptables**

#### **2.3.2.4.1 Écart d'acquisition**

Les goodwill représentent la différence entre le coût d'acquisition (y compris les frais d'acquisition) des titres des sociétés consolidées et la part du Groupe dans la juste valeur de leurs actifs nets à la date des prises de participation. Ces goodwill constituent donc les écarts résiduels après affectation des éléments d'actif et de passif, évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition.

Ces écarts sont calculés selon la méthode de l'acquisition conformément à la norme IFRS 3 sur les regroupements d'entreprises, pour les acquisitions réalisées depuis la transition aux IFRS.

La juste valeur est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif ou d'une Unité Génératrice de Trésorerie (UGT) lors d'une transaction dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes.

Les goodwill des sociétés acquises au cours de l'exercice pourront faire l'objet d'ajustements durant une période de 12 mois à compter de la date d'acquisition, si des informations complémentaires permettent d'obtenir une estimation plus précise des justes valeurs des actifs et passifs acquis.

Conformément à la norme IAS 36, les goodwill sont évalués à la clôture à leur coût diminué des éventuelles pertes de valeur. En cas de diminution de valeur, la dépréciation est enregistrée en résultat opérationnel, en fonction de l'événement à l'origine de la dépréciation.

#### **2.3.2.4.2 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 à durée de vie non définie ne sont pas amortissables mais font l'objet d'un test de dépréciation à chaque clôture conformément à la norme IAS 36.

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.

#### **2.3.2.4.3 Immobilisations corporelles**

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

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

- ✓ Constructions : durée en fonction des composants
  - Gros œuvre : 50 ans
  - Charpente et couverture : 25 ans
  - Agencements (cloisons, revêtements sols et murs...) : 10 ans
  - Installations générales techniques (électricité, plomberie...) : 20 ans
- ✓ Agencements, aménagement, installations : 5 à 10 ans
- ✓ Matériels de transport : 4 ans
- ✓ Matériels de bureau informatique : 3 à 5 ans
- ✓ Mobilier de bureau : 5 à 8 ans

#### **2.3.2.4.4 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 valeur d'utilité 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 d'acquisition.

#### **2.3.2.4.5 Stocks de production de biens**

- ✓ Promotion immobilière : les stocks sont évalués aux coûts de revient de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux.

- ✓ Lotissement : les stocks d'opérations de lotissement réservés en attente de réitération par acte authentique par les clients sont valorisés à leur coût de revient qui comprend l'assiette foncière et les travaux d'aménagement (VRD).
- ✓ Activité de charpente et d'ossature bois : les stocks sont évalués aux coûts de revient de production

#### **2.3.2.4.6 Les travaux en cours**

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 CMI et dès le dépôt du permis de construire pour l'activité VEFA.

Au cours de cette première phase des coûts sont constatés :

Ils se caractérisent par des charges externes : de la publicité pour trouver le terrain et des coûts d'architecte/géomètre pour travaux spécifiques. Ils se caractérisent également par des charges internes : le versement d'avance sur commission aux commerciaux, charges du bureau d'études pour l'implantation et l'adaptation au sol de la maison.

Ces charges sont imputables et identifiables à chaque contrat CMI et VEFA.

A titre d'information, il est rappelé que le législateur donne au constructeur (dans le cadre du Contrat de Construction de Maison Individuelle) la faculté de facturer une somme équivalente à 15% du budget de la construction dès l'ouverture du chantier.

Dans cette première phase et dans le cadre de procédures écrites du contrôle interne, le Groupe valorise de façon très conservatrice et prudente le portefeuille de contrats signés et validés à 6.67% de sa valeur moyenne.

Cependant, certains contrats peuvent ne pas aboutir notamment par cause d'annulation ou pour défaut de permis de construire. Ce risque est évalué en temps réel et l'information disponible dans le cadre de l'Entreprise Ressource Planning (ERP). Ce risque est évalué à 10%. Le contrôle interne, et le contrôle qualité visent à minimiser ce risque. Les contrats en promotion sont valorisés selon les mêmes critères bien que le risque d'annulation soit négligeable. La somme des valorisations des contrats de CMI, de VEFA et de lotissement, constitue le montant des travaux en cours à la date d'arrêté des comptes annuels.

#### **2.3.2.4.7 Créances clients et autres créances**

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires à l'avancement des programmes (VEFA) et chantiers (CMI) 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 prêteur, génère la majeure partie des créances clients.

Les autres créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

#### **2.3.2.4.8 Dépréciations d'actifs**

##### ***Modalité d'examen des valeurs d'actifs***

Les valeurs comptables des actifs du groupe, autres que les stocks, les actifs d'impôts différés et les actifs financiers sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

Pour les écarts d'acquisition, les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou qui ne sont pas encore prêtes à être mises en service, la valeur recouvrable est estimée à chaque date de clôture. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur d'un actif ou de son unité génératrice de trésorerie est supérieure à sa valeur recouvrable.

Une unité génératrice est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

##### ***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.

Pour apprécier la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés au taux, avant impôt, qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif.

##### ***Reprise de la perte de valeur***

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. 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'avaient été comptabilisée.

#### **2.3.2.4.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités et les valeurs mobilières de placement.

Les découverts bancaires figurent au bilan dans la rubrique « concours bancaires » au passif courant.

Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme « étant détenues à des fins de transaction » et sont évaluées à leur juste valeur à la date de clôture. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat. Étant évalués à la juste valeur par contrepartie du résultat, ces actifs ne font pas l'objet de provisions pour dépréciation. Les justes valeurs mobilières sont déterminées principalement par référence au prix du marché.

#### **2.3.2.4.10 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.

#### **2.3.2.4.11 Subvention d'investissement**

Les subventions d'investissement sont retraitées et exclues des capitaux propres.

#### **2.3.2.4.12 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 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 formulée par le client pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux. 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 des reprises des réserves éventuelles.
- ✓ 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) dont les caractéristiques sont les suivantes :

<i>Taux d'augmentation annuel des salaires :</i>	<i>5% pour les cadres et 5% pour les non cadres</i>
<i>Table de mortalité :</i>	<i>TH 02vie pour les Hommes et TF 02 vie pour les Femmes</i>
<i>Taux d'actualisation retenu :</i>	<i>5.25%</i>
<i>Hypothèse de départ retenue :</i>	<i>départ volontaire à 65 ans pour les cadres et 60 ans pour les non cadres</i>
<i>Taux de rotation retenue :</i>	<i>10 % pour les cadres et 10% pour les non cadres</i>
<i>Taux de charges patronales retenues :</i>	<i>47%</i>

#### **2.3.2.4.13 Paiement sous forme d'option d'achats, de souscription en actions et d'attribution d'actions gratuites :**

L'application de la norme IFRS 2 impose la comptabilisation à leur juste valeur des avantages accordés aux salariés dans le cadre de plans de stock-options, de plans d'épargne en actions et de plans d'attributions d'actions gratuites.

Un plan d'attribution d'actions gratuites portant sur 425 000 actions a été mis en place le 8 septembre 2008.

Conformément aux normes IFRS, les paramètres et hypothèses retenus pour l'évaluation de la charge sont les suivants :

- ✓ Cours de bourse de l'action AST GROUPE à la date de décision d'attribution : 2,86 €
- ✓ Durée de la période d'acquisition : 28 mois

La charge de l'exercice résultant de ces évaluations est de 520 K€.

L'ensemble du programme évalué selon la même méthode représente une charge prévisible de 1 215 K€ entre 2008 et 2010.

Cette estimation est révisée à chaque clôture en fonction du nombre d'actions existant en fin d'exercice et du turnover.

#### **2.3.2.4.14 Dettes financières**

Elles sont constituées des emprunts, de crédits promotion, de comptes courants associés et des emprunts liés au retraitement crédit bail à moins d'un an.

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.

#### **2.3.2.4.15 Actualisation des actifs et passifs**

Au 31 décembre 2009 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.

#### **2.3.2.4.16 Méthode de prise en compte du résultat à l'avancement**

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 immobilière ou « Groupé ») ou de la date de signature du Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) pour l'activité construction.

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, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

L'IFRIC a étudié la méthode de reconnaissance des revenus dans le cadre des contrats de promotion immobilière. L'IFRIC stipule qu'un contrat de construction incluant la fourniture de matériaux est un contrat de vente de biens à comptabiliser selon les critères de reconnaissance des produits. La méthode de l'avancement est appliquée à une vente de biens si le contrat a pour effet de transférer le contrôle de l'actif en cours de construction en l'état et les risques et avantages associés au client de manière continue. Le contrat de VEFA prévoit de droit le transfert de propriété juridique au fur et à mesure de la construction. Cette interprétation est applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

#### **2.3.2.4.17 Perte à terminaison**

Ce type de provision doit être constitué dans la mesure où la marge prévisionnelle sur une opération fait ressortir un déficit.

L'analyse des opérations de construction réalisées par AST Groupe n'a jamais fait ressortir de marge déficitaire à terminaison.

Ceci s'explique par la maîtrise des coûts et la délégation des opérations de construction à des entreprises indépendantes rémunérées selon un contrat de sous-traitance négocié opération par opération, à prix forfaitaire dans le cadre de marchés de travaux spécifiques.

A la clôture de l'exercice, il n'y a pas eu lieu de constituer de provision de cette nature.

#### **2.3.2.4.18 Reconnaissance du Chiffre d'Affaires**

##### Pour les activités CMI & VEFA :

Le Groupe commercialise ses opérations sous forme de contrat VEFA ou CMI. 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 (VEFA) ou des chantiers (CMI). La reconnaissance du

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

#### 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.

### **2.3.2.4.19 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.

### **2.3.2.4.20 Impôts et taxes**

La loi de finances 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la Taxe Professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacé par la Contribution Economique Territoriale (CET) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), assise sur les valeurs locatives foncières de la Taxe Professionnelle.
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le Groupe comptabilise la Taxe Professionnelle en charges opérationnelles.

Le Groupe a conclu provisoirement à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le Groupe considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la Taxe Professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seront classées en charges opérationnelles et ne sont pas dans le champ d'application de la norme IAS 12- Impôts sur le résultat.

Si une position « de place » devait explicitement se former en 2010 en faveur d'un traitement différent, le Groupe pourrait être amené à revoir cette position.

#### **2.3.2.4.21 Impôts sur les bénéfiques**

La charge d'impôt sur les bénéfiques correspond à l'impôt exigible corrigée des impôts différés. 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 impôts différés au bilan ne sont pas actualisés.

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.

#### **2.3.2.4.22 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.

#### **2.3.2.4.23 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.

#### **2.3.2.4.24 Information sectorielle**

En application d'IFRS 8 – Secteurs opérationnels, les informations présentées sont fondées sur le reporting interne utilisé par la direction.

L'indicateur sectoriel de référence examiné par les principaux décideurs est le résultat opérationnel courant.

Notre groupe exerce essentiellement les activités de promoteur et constructeur et de façon plus marginale l'activité de lotisseur.

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

- la promotion dans le cadre des contrats VEFA,
- la construction dans le cadre des contrats CMI, et
- la construction d'ossatures et charpente bois

Les opérations de lotissement sont intégrées au secteur d'activité Promotion (VEFA).

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.

#### **2.3.2.4.25 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

### 2.3.3 Informations relatives au périmètre de consolidation

#### 2.3.3.1 Sociétés du groupe et périmètre de consolidation

##### 2.3.3.1.1 Mouvements de périmètre

Périmètre de consolidation	2009	2008
SCI ST CERGUES : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	oui	oui
LEALEX SARL 100 r Georges Mangin 69400 Villefranche sur Saône	oui	oui
SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	oui	non
SNC LES RESIDENCES DU CENTRE : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 DECINES CHARPIEU	oui	non
SCI LES ALLEES PASCALINE : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	oui	non
GROUPE JACOB SA : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	oui	non
MICROSIT WELCOM SA : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	oui	non
POBI SARL : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	oui	non
JACOB STRUCTURES BOIS : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	oui	non

La société COFIBAT, filiale d'AST Groupe, a fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine en date du 30 décembre 2008 au profit de la société mère. Elle était consolidée par intégration globale. Cette opération n'a eu aucun impact sur les comptes consolidés.

Entrée dans le périmètre :

- ✓ la SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES qui a été constituée en 2007 et a débuté son activité au second semestre 2009, a été consolidée par intégration proportionnelle
- ✓ la SNC LES RESIDENCES DU CENTRE qui a été constituée en 2009 et a débuté son activité au second semestre 2009, a été consolidée par intégration proportionnelle
- ✓ la SCI LES ALLES PASCALINE qui a été constituée en 2007 n'a pas encore débuté son activité mais du fait de son actif et passif significatifs, il a été décidé de consolider cette société par intégration proportionnelle
- ✓ la société GROUPE JACOB SA et ses filiales (MICROSIT WELCOM SA, POBI SARL, JACOB STRUCTURES BOIS SA) du fait de la prise de participation à hauteur de 67.19% du GROUPE AST le 30 janvier 2009.

##### 2.3.3.1.2 Composition du périmètre :

La société mère est la société anonyme AST GROUPE.

Les sociétés filiales consolidées, les pourcentages de contrôle et d'intérêts ainsi que la méthode de consolidation sont indiquées ci-dessous.

Méthode de consolidation	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêts
<b><u>Intégration globale</u></b>		
GROUPE JACOB SA : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	67,20%	67,20%
MICROSIT WELCOM SA : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	67,10%	67,10%
POBI SARL : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	67,20%	67,20%
JACOB STRUCTURES BOIS : La vallée Piquet 58400 La charité sur Loire	64,58%	64,58%
<b><u>Intégration proportionnelle</u></b>		
SCI ST CERGUES : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	50%	50%
SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	50%	50%
SNC LES RESIDENCES DU CENTRE : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 DECINES CHARPIEU	50%	50%
SCI LES ALLEES PASCALINE : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or	50%	50%
<b><u>Mise en équivalence</u></b>		
LEALEX SARL 100 r Georges Mangin 69400 Villefranche sur Saône	20%	20%

### 2.3.3.1.3 Sociétés non consolidées

- EVOLIM SAS, filiale à 100%, l'activité de cette filiale est encore non significative. Ses titres figurent à l'actif du bilan au 31 décembre 2008 pour une valeur nette de 0 K€ suite à une provision de 33K€ constatée au 31 décembre 2008.
- SCI LES CALADINES et SCI VILLAS DE LA POUDRETTE, sont deux sociétés de Construction/Vente constituées spécifiquement pour des opérations en VEFA en cours de liquidation amiable. Leurs titres sont provisionnés à 100%.
- SCI DE ROMBOIS détenue à 50 %
- AST SERVICES détenue à 100% et sans activité au 31 décembre 2009.

### 2.3.3.2 Information sur les filiales et participations consolidées

- ✓ LEALEX SARL : cette société est spécialisée dans les travaux d'installation électrique.
- ✓ Les sociétés SCI ST CERGUES, SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES, SNC LES RESIDENCES DU CENTRE et SCI LES ALLEES PASCALINE sont des sociétés de Construction/Vente constituée spécifiquement pour des opérations en VEFA.
- ✓ Le Groupe JACOB est composé d'une société mère GROUPE JACOB qui détient 3 filiales :
  - ✚ 100% de la société à responsabilité limitée POBI SARL, qui a pour activité la construction de différents types de panneaux à ossatures en bois (porteurs, semi ouverts, manu portables ou pré assemblés) pouvant être assemblés en façade entière en usine et présenter des degrés de finition variés
  - ✚ 96.10 % de la société anonyme JACOB STRUCTURES BOIS, qui a pour activité la fabrication de charpentes industrielles
  - ✚ 99.85% de la société anonyme MICROSIT WELCOM, qui est la SSII du Groupe JACOB, exploite, en pleine propriété, le portail Internet [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com)

### 2.3.4 Explications des postes de l'état de la situation financière et du compte de résultat et de leur variation

#### Note 1-Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations incorporelles	31/12/2009			31/12/2008		
	Brut	Dépréciations et amortissements	Net	Brut	Dépréciations et amortissements	Net
Frais de développement	2 011	1 912	99	0	0	0
Marques	208	117	91	205	113	93
Clientèle	618	17	601	536	0	536
Autres immobilisations incorporelles	1 075	908	167	601	376	225
<b>TOTAL</b>	<b>3 913</b>	<b>2 954</b>	<b>958</b>	<b>1 342</b>	<b>489</b>	<b>853</b>

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

	Valeur brute	Dépréciations et amortissements	Valeur nette
Solde Période 31/12/2008	1 342	489	853
Acquisitions	179	0	179
Cessions, mises au rebut	183	148	34
Effets de variation de périmètre	2 574	2 242	332
Variation des dépréciations et amortissements	0	371	-371
Autres	0	0	0
Solde Période 31/12//2009	3 912	2 954	958

La durée de vie des immobilisations est indéfinie.

## Note 2-Écarts d'acquisition

Écarts d'acquisition	31/12/2009			31/12/2008		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
Écarts d'acquisition	3 452	0	3 452	331	0	331

Les écarts d'acquisition se décomposent par:

- 331 K€ qui correspondent à l'acquisition de la filiale COFIBAT en 2005
- 211 K€ qui correspondent à la somme des intérêts sur le crédit vendeur lié au rachat d'une partie des titres de participation du GROUPE JACOB.
- 2909 K€ qui correspondent à l'acquisition en 2009 de la filiale GROUPE JACOB :

Situation nette	Valeur nette comptable de l'actif net	Ajustements	juste valeur de l'actif net
Actifs incorporels	1 652	-1 322	330
Actifs corporels	2 328	1 924	4 252
Actifs financiers	21	0	21
IDA	63	2 009	2 072
BFR actif	3 314	-117	3 197
Cash ou équivalent	274	1 000	1 274
Provisions	-252	-354	-606
IDR	-55	0	-55
BFR passif	-3 979	933	-3 046
IDP	0	0	0
Dettes financières	-7 205	1 896	-5 309
Minoritaires	38	0	38
<b>Actif net total</b>	<b>-3 801</b>	<b>5 969</b>	<b>2 168</b>
Actif net acquis (67,20%)	-2 554	4 011	1 457
Prix d'acquisition			4 366
Ecart d'acquisition			2 909

Les tests de dépréciation réalisés pour déterminer la valeur d'utilité des actifs sont fondés sur la méthode des flux de trésorerie futurs et ont été réalisés au 31 décembre 2009 en retenant les hypothèses suivantes :

- Horizon des prévisions : 10 ans,
- Taux de croissance à l'infini de 3% pour l'activité ossature bios et 1,5% pour l'activité charpente, utilisé pour extrapoler les projections de flux de trésorerie au-delà de la période couverte par les prévisions,
- Taux d'actualisation de 12,6% pour l'activité ossature bois et de 11,60% pour l'activité charpente appliqué aux projections de flux de trésorerie.

Des tests de sensibilité ont été réalisés en faisant varier le taux de croissance à l'infini et les taux d'actualisation. Une dépréciation deviendrait nécessaire :

- si le taux de croissance à l'infini diminuait de 1,50 points
- si le taux d'actualisation augmentait de 0,7 points

### Note 3-Immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles	31/12/2009			31/12/2008		
	Brut	Dépréciations et amortissements	Net	Brut	Dépréciations et amortissements	Net
Terrains	554	5	549	86		86
Constructions	2 103	261	1 842	791	47	744
Immeubles de placement	0	0	0			0
Installations techniques, matériels et outillages	1 571	179	1 391	15	10	5
Autres immobilisations corporelles et en-cours	3 013	1 400	1 613	1 833	740	1 093
<b>TOTAL</b>	<b>7 241</b>	<b>1 846</b>	<b>5 395</b>	<b>2 725</b>	<b>796</b>	<b>1 929</b>
dont immobilisations en location financement	2 768	320	2 449	69	35	34

Les locations de financement se décomposent :

	Valeurs brutes
Terrain	456
Constructions	1 094
Installations techniques	1 018
Matériel de transport	200
<b>Total</b>	<b>2 768</b>

	Valeur brute	Dépréciations et amortissements	Valeur nette
<b>Solde 31/12/2008</b>	<b>2 725</b>	<b>796</b>	<b>1 929</b>
Acquisitions	268	0	268
Cessions, mises au rebut	473	261	212
Effet de variation de périmètre	4 721	470	4 252
Variation des dépréciations et amortissements	0	841	-841
Effets des variations de change	0	0	0
Autres	0	0	0
<b>Solde 31/12/2009</b>	<b>7 241</b>	<b>1 846</b>	<b>5 395</b>

### Note 4-Autres actifs non courants

Autres actifs financiers	31/12/2009	31/12/2008
Dépôts et cautionnements	216	164
Créances rattachées	12	
Prêts		
Titres de participation	41	1
<b>TOTAL</b>	<b>269</b>	<b>165</b>

La valeur nette des titres de participation se décompose comme suit :

	31/12/2009	31/12/2008
EVOLIM	0	0
AST SERVICES	37	
Divers SCI, SCCV...	4	1
<b>Titres de participation</b>	<b>41</b>	<b>1</b>

### Note 5-Stocks

Stocks	31/12/2009	31/12/2008
Stocks de matières premières nets	786	
Stocks d'encours nets	16 681	16 120
Stocks de produits intermédiaires et finis nets	1 008	
Stocks de marchandises nets	200	
<b>TOTAL</b>	<b>18 675</b>	<b>16 120</b>
dont Provisions pour dépréciation	68	0

Les stocks de matières premières et de produits intermédiaires et finis concernent l'activité de Charpentes et d'ossatures bois du groupe Jacob.

Les stocks d'encours nets représentent essentiellement l'activité VEFA et lotissements du Groupe AST pour 16 681 K€:

- 9 460 K€ pour l'activité lotissement
- 4 226 K€ pour l'activité VEFA
- 28 K€ pour l'activité du groupe Jacob (ossature bois et charpentes)
- 3 165 K€ pour la production stockée

Le stock de marchandises concerne la valorisation d'une maison acquise lors d'un achat d'un terrain pour notre activité VEFA.

## Note 6-Créances clients et autres créances

Créances clients et autres débiteurs	31/12/2009	31/12/2008
Clients nets	6 821	11 066
Paiements d'avance	209	261
Autres débiteurs nets	4 947	6 322
	<b>11 977</b>	<b>17 649</b>
<b>dont Provisions pour créances douteuses</b>	<b>264</b>	<b>13</b>

Toutes les créances ci-dessus ont une échéance à moins d'un an.

Créances clients et autres débiteurs	31/12/2009			31/12/2008		
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
Avances et acomptes versés	209		209	261		261
Clients	7 085	264	6 821	11 078	12	11 066
Créances fiscales et sociales	2 850		2 850	2 900		2 900
Comptes courants débiteurs	293		293	61		61
Débiteurs divers	1 371		1 371	3 063		3 063
Charges constatées d'avance	433		433	298		298
	<b>12 241</b>	<b>264</b>	<b>11 977</b>	<b>17 661</b>	<b>12</b>	<b>17 649</b>

Il n'existe pas de dépendance envers les principaux clients.

## Note 7 – Trésorerie

Trésorerie et équivalents de trésorerie	31/12/2009	31/12/2008
Valeurs mobilières de placements	19 205	17 689
Disponibilités	833	2 882
<b>Total</b>	<b>20 039</b>	<b>20 571</b>

Les valeurs mobilières de placement se composent de :

Valeurs mobilières de placements	31/12/2009	31/12/2008
Sicav et FCP	10 685	2 750
Comptes à terme	8 520	14 939
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>19 205</b>	<b>17 689</b>

## Note 8- Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 3 658 755.96 € divisé en 10 163 211 actions de 0.36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

Il n'a pas eu de mouvement sur l'année.

Pour rappel, le tableau de variation des capitaux propres est présenté au chapitre 1.

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %	Droits de vote en %
MR TUR ALAIN	5 338 735	52,53%	62,54%
MR TUR SYLVAIN	1 229 749	12,10%	14,41%
Divers	340 468	3,35%	3,99%
Public	3 254 260	32,02%	19,06%
<b>TOTAL</b>	<b>10 163 211</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**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**

Provisions pour risques et charges	31/12/2009	31/12/2008
Provisions pour engagements vis-à-vis du personnel	29	9
Provisions pour risques et charges	1 578	552
Provisions pour restructuration	0	0
<b>Provisions, part à long terme</b>	<b>1 606</b>	<b>561</b>
Provisions pour risques et charges	0	0
Provisions pour restructuration	0	0
<b>Provisions, part à court terme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 606</b>	<b>561</b>

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

	Solde Période 31/12/2008	Dotations	Reprises avec utilisation	Reprises sans utilisation	Variation Périmètre	Solde Période 31/12/2009
Provisions pour engagements vis-à-vis du personnel	9	66	46			29
Provisions pour risques et charges	552	720	140	161	606	1 578
Provisions pour restructuration	0					0
<b>TOTAL</b>	<b>561</b>	<b>786</b>	<b>186</b>	<b>161</b>		<b>1 606</b>

Les provisions pour risques et charges correspondent à :

Provisions pour risques	Total
Provisions prud'homales	285
Provisions pour risques divers (tiers)	1 199
Provisions pour risques achèvement	94
	0
<b>Total</b>	<b>1 578</b>

### Note 10- Emprunts et dettes financières

Dettes financières brutes	31/12/2009			31/12/2008		
	Court terme	Long terme	Total	Court terme	Long terme	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	919	3 441	4 360	22	201	223
Concours bancaires courants	5 433		5 433	4 035		4 035
Dettes financières crédit bail	273	669	942	18	20	38
Autres dettes financières diverses	223	1 497	1 720	33		33
<b>Total</b>	<b>6 848</b>	<b>5 608</b>	<b>12 455</b>	<b>4 108</b>	<b>221</b>	<b>4 329</b>

Des informations complémentaires sont fournies à la note 19 : Gestion des risques afférents aux instruments financiers

### Note 11-Dettes fournisseurs et autres dettes

	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs	17 723	25 449
Dettes sociales et fiscales	5 552	3 516
Autres dettes	843	289
	<b>24 117</b>	<b>29 254</b>

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

Montant en K€	Tiers français	Tiers étrangers & Intercompagnies	Total
Echues -1 mois	9 248	251	9 499
1 à 2 mois	6 714	95	6 809
Supérieur + 2 mois	1 314	102	1 415
<b>Total</b>	<b>17 276</b>	<b>448</b>	<b>17 723</b>

## Note 12-Ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires	2009	2008
Activité CMI	39 400	69 887
Activité VEFA	36 950	30 716
Groupe Jacob	7 165	
<b>Total</b>	<b>83 515</b>	<b>100 603</b>

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 de personnel

	31/12/2009	31/12/2008
Salaires et traitements	10 692	9 767
Attribution actions gratuites	521	173
Charges sociales	4 670	4 287
Participation des salariés	516	321
<b>Total</b>	<b>16 398</b>	<b>14 548</b>

## Note 15-Charges externes

	2009	2008
Sous-traitance générale	141	49
Locations et charges locatives	2 111	1 941
Entretien et réparations	607	464
Primes d'assurances	991	1 019
Services extérieurs divers	83	11
Personnel extérieur	153	39
Intermédiaires et honoraires	2 134	2 537
Publicité	2 229	3 528
Déplacements, missions, réceptions	1 034	613
Frais postaux et télécommunications	635	690
Services bancaires	149	78
Autres services divers	22	105
Autres charges d'exploitation	87	14
<b>Total</b>	<b>10 375</b>	<b>11 088</b>

## Note 16-Impôts et taxes

Charges d'impôts et taxes	31/12/2009	31/12/2008
Taxe professionnelle	373	325
Taxe sur les salaires	353	276
Organic	131	161
Taxes liées à l'activité VEFA	558	514
Autres taxes	306	266
<b>TOTAL</b>	<b>1 722</b>	<b>1 542</b>

## Note 17-Autres produits et charges financières

<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Autres produits financiers	480	802
Reprises sur provisions financières	62	
Autres charges financières	-74	-8
Dotations amortissements et provisions financières		-33
<b>TOTAL</b>	<b>468</b>	<b>761</b>

## Note 18-Impôts sur les résultats

<b>Analyse de la charge d'impôt</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Impôts courants	1 912	1 255
Impôts différés	-1 047	11
<b>TOTAL</b>	<b>865</b>	<b>1 266</b>

	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Résultat avant impôt	1 873	4 452
Charge totale d'impôt	865	1 266
<b>Résultat avant activités cédées et quote part des sociétés associées</b>	<b>1 007</b>	<b>3 186</b>

Le taux de l'impôt est de 33.33%, majoré de la contribution sociale.

<b>PREUVE DE L'IMPOT</b>	<b>Montant</b>
Résultat avant impôt	1 861
Impôt théorique	620
Différences permanentes (TVTS, amortissements et charges non déductibles)	83
Retraitements de consolidation n'ayant pas donné lieu à impôts différés	126
Contribution sociale	36
<b>Charge totale d'impôt</b>	<b>865</b>

## Variation des impôts différés

	31/12/2008	Compte de résultat	variation de périmètre	31/12/2009
Différence durée d'amortissement	-9	-2	0	-11
Crédits baux	-1	-15	28	12
Activation des déficits	0	1 645	2 037	3 682
Juste Valeur	-33	-15	-673	-721
Divers	109	-566	680	223
	65	1 047	2 072	3 184
<i>Dont impôts différés actif net</i>	128	2340	2072	4540
<i>Dont impôts différés passif net</i>	66	1293		1359

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

L'activation des déficits tient compte des résultats prévisionnels futurs du Groupe Jacob.

Il n'existe pas d'impôts différés non reconnus au 31/12/2009.

## Note 19- Part des minoritaires dans le résultat

Part des minoritaires dans le résultat	31/12/2009	
	% détention	en K€
Goupe Jacob	32,80%	594
MICROSIT	32,90%	-10
POBI	32,80%	-982
JSB	35,42%	-286
<b>Total</b>		<b>-683</b>

## Note 20 – Actions propres

Le groupe détient 123 197 actions propres au 31 décembre 2009 qui se décomposent entre :

- ✓ Un contrat de liquidité de 23 197 actions pour une valeur d'achat de 82 K€
- ✓ Programme de rachat de 104 880 actions destinées à être affectées à des salariés pour un montant de 300 K€.

Celles-ci ont été éliminées par les capitaux propres dans les comptes consolidés.

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 21 – 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 2009 était le suivant :

2009	Inférieur à 1 an	de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	919	3 365	77	4 360
Concours bancaires courants	5 433			5 433
Dettes financières crédit bail	273	669		942
Autres dettes financières diverses	223	1 497		1 720
<b>Total</b>	<b>6 848</b>	<b>5 531</b>	<b>77</b>	<b>12 455</b>

Valeurs brutes Libellé des comptes	Taux variable	Taux variable plafonné	Taux fixe	Total
Emprunts oblig. convert.	0	0	0	0
Autres emprunts obligat.	0	0	0	0
Emprunts étab. crédit	1 716	0	2 644	4 360
Emprunts étab. crédit c. banc cour	0	0	0	0
Dettes sur particip. salariés	0	0	0	0
Autres dettes fin. divers	0	0	4 927	4 927

Les concours bancaires sont des emprunts à taux variables, 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 ces emprunts, sous forme de concours bancaires, sont destinés à financer l'acquisition de foncier dans le cadre d'opérations de promotion immobilière pré-commercialisées et à réalisation court terme (durée en moyenne inférieure à 12 mois).

### *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 construction/promotion à un niveau de 60/40 % (même si cette année le niveau a été plus proche de 52% / 48%).

En effet la construction est une activité à BFR négatif et donc génératrice de cash flow, alors que l'activité promotion 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. 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.

Quant aux activités du Groupe Jacob, du fait de la rentabilité actuelle de ses dernières années, les sociétés ont des difficultés récurrentes de trésorerie.

L'augmentation de capital de janvier 2009 est venue compenser pour partie ce déficit de trésorerie, une augmentation de capital en 2010 viendra aussi conforter la situation actuelle.

En attendant le retour de la rentabilité du groupe Jacob et de ses filiales, AST Groupe soutient de façon récurrente sa filiale avec des avances en comptes courants.

Le soutien d'AST Groupe ne remet pas en cause l'excédent de trésorerie du groupe puisque cette année encore la trésorerie nette est toujours fortement excédentaire à la fin de l'exercice.

### ***Risque de crédit***

La balance âgée des créances clients échues et non dépréciées peut se présenter comme suit :

Clients et comptes rattachés	Total	< 1 mois	< 2 mois	< 3 mois	< 4 mois	> 4 mois
31/12/2008	3 180	1 684	298	375	68	755
31/12/2009	3 691	1 470	242	80	26	1 872

## **2.3.5 Informations diverses**

### **2.3.5.1 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice**

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

## 2.3.5.2 Informations sur les parties liées

### 2.3.5.2.1 Rémunération des dirigeants

Les rémunérations brutes des dirigeants et autres administrateurs non dirigeants, versées au cours de l'exercice 2009, sont les suivantes :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	2008	2009
<b>Alain TUR</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	157 678	154 093
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	157 678	154 093

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	2008	2009
<b>Sylvain TUR</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	135 851	125 649
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	135 851	125 649

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Alain TUR	2008		2009	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	151 078	151 078	121 107	121 107
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	26 386	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	6 600	6 600	6 600	6 600
<b>TOTAL</b>	157 678	157 678	154 093	127 707

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>Sylvain TUR</b>	<b>2008</b>		<b>2009</b>	
	<b>Montants dus</b>	<b>Montants versés</b>	<b>Montants dus</b>	<b>Montants versés</b>
Rémunération fixe	118 700	118 700	108 039	108 039
Rémunération variable	1 083	1 083	-	-
Rémunération exceptionnelle	8 550	8 550	8 550	8 550
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	7 518	7 518	9 152	9 152
<b>TOTAL</b>	<b>135 851</b>	<b>135 851</b>	<b>125 741</b>	<b>125 741</b>

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants : Néant

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

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

<b>Dirigeants Mandataires Sociaux</b>	<b>Contrat de Travail</b>		<b>Régime de retraite supplémentaire</b>		<b>Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions</b>		<b>Indemnités relatives à une clause de non concurrence</b>	
	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>
Alain TUR PDG 22/09/1993 31/12/2011		X		X		X		X
Sylvain TUR DGD 08/07/2004 31/12/2011	X			X		X		X

### **2.3.5.2.2 Transaction avec les autres parties liées**

Le groupe a défini les parties liées suivantes :

- ✓ Filiales non consolidées, filiales détenues à 100 % à savoir EVOLIM et AST Services
- ✓ Coentreprise consolidée, participations à 50 %,
  - SCI ST CERGUES
  - SNC ST MAURICE VERCHERES
  - SNC LES RESIDENCES DU CENTRE
  - SCI LES ALLEES PASCALINE
  - SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN
- ✓ Entreprises associées et consolidées, à savoir LEALEX
- ✓ Les dirigeants du groupe, le conseil d'administration de la société tête de groupe

Tableau des filiales et participations non consolidées en K€

Dénomination Siège Social	Capital Capitaux Propres	Q.P. Détenue Divid.encaiss.	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
EVOLIM 1 rue Bonnard 69003 Lyon	37 (63)	100%	33 0	70	0 (8)
AST SERVICES 20 bld Charles De Gaulle 69150 Décines	37 37	100%	37 37	1	0 0
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
SCCV LES RESIDENCES FLORENTINS 20 bld Charles De Gaulle 69150 Décines	1 1	50%	1 1	15	0 0
<b>AUTRES TITRES</b>					

Informations concernant le compte de résultat	Charges		Produits	
	2009	2008	2009	2008
Filiales				
Coentreprises				
Sociétés associées	2 460	2 604		
Informations concernant le bilan	Créance		Dettes	
	2009	2008	2009	2008
Filiales	70	57		
Coentreprises	15	105		
Sociétés associées		128	289	366

### 2.3.5.3 Fixation des jetons de présence

Aucun jeton de présence n'est perçu.

### 2.3.5.4 Engagements hors bilan

Engagements donnés						
Catégories d'engagements	Total	Au profit de				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Compromis Achat Terrains	16 403					16 403
<b>TOTAL</b>	<b>16 403</b>					<b>16 403</b>

Engagements reçus						
Catégories d'engagements	Total	Accordés par				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Cautions reçues	1 618					1 618
Garantie Fin Achèvement	10 522					10 522
<b>TOTAL</b>	<b>11 991</b>					<b>11 991</b>

Engagements réciproques						
Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Néant						
<b>TOTAL</b>						

Dans le cadre des opérations de VEFA, 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, 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 VEFA en-cours au 31/12/2009 concernées par ces garanties s'élève à 69 500 K€ TTC dont 10 522 K€ TTC reste à effectuer au-delà du 31/12/2009.

### 2.3.5.5 Effectifs

La répartition de l'effectif présent au 31 décembre 2009 :

Répartition	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dirigeants	5	5	5	5	6	6	3	2	5
Service commercial	16	24	36	55	87	95	108	92	108
Service administratif	4	6	6	6	11	13	30	31	31
Service technique	6	13	16	21	50	75	103	96	111
Service comptabilité – contrôle de gestion	2	3	3	4	7	9	13	16	18
Foncier	1	2	2	2	3	3	7	7	10
Communication/Marketing				1	2	2	2	2	2
R. H.			1	1	1	2	3	3	3
Informatique			1	4	5	7	8	11	11
Qualité							1	2	4
Juridique							1	1	2
Service Achats							2	2	4
Service Production									59
Chauffeur									5
Maintenance									1
technicienne surface									1
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>53</b>	<b>70</b>	<b>99</b>	<b>172</b>	<b>212</b>	<b>281</b>	<b>265</b>	<b>374</b>

Catégorie	Effectif moyen 2009
Cadres	107
Non cadres	256
<b>TOTAL</b>	<b>363</b>

### 2.3.5.6 Demande individuelle de formation

Le nombre d'heures au 31 décembre 2009 est de 20 694 contre 10 207.80 heures en 2008. Le Groupe ne disposant pas des éléments statistiques nécessaires n'est pas en mesure de chiffrer de manière fiable l'utilisation future qui sera faite de ce droit pour les salariés. Par conséquent, aucune charge au titre de cet engagement n'a été comptabilisée dans les états financiers 2009.

### 2.3.5.7 Informations sectorielles : compte de résultat par activité

Le groupe a organisé son système de reporting lui permettant de fournir les informations sectorielles en ce qui concerne le suivi des éléments du compte de résultat par secteur d'activité mais n'a pas été au-delà.

Par conséquent, le groupe ne dispose pas des informations concernant les éléments bilanciels par secteur d'activité.

	31/12/2009				31/12/2008		
	CMI	VEFA	JACOB	TOTAL	CMI	VEFA	TOTAL
Chiffre d'affaires	39 414	36 936	7 165	83 515	69 887	30 716	100 603
Autres produits de l'activité	275	260	65	599	224	499	723
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>39 689</b>	<b>37 196</b>	<b>7 229</b>	<b>84 114</b>	<b>70 111</b>	<b>31 215</b>	<b>101 326</b>
Achats consommés	-22 107	-26 133	-3 593	-51 833	-47 325	-22 237	-69 562
Charges de personnel	-10 080	-2 807	-3 511	-16 398	-11 928	-2 620	-14 548
Charges externes	-4 300	-4 204	-1 871	-10 375	-5 743	-5 345	-11 088
Impôts et taxes	-797	-717	-207	-1 722	-840	-702	-1 542
Dotations nettes aux amort. et pertes de valeur	-329	-295	-708	-1 331	-514	-107	-621
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur	-166	-149	30	-285	-280	-58	-338
Variation de stocks de produits en cours/produits finis			-68	-68			
Autres charges d'exploitation nettes des produits	-81	-93	-41	-214	6		6
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>1 829</b>	<b>2 798</b>	<b>-2 739</b>	<b>1 887</b>	<b>3 487</b>	<b>146</b>	<b>3 633</b>
Autres charges opérationnelles							
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 829</b>	<b>2 798</b>	<b>-2 739</b>	<b>1 887</b>	<b>3 487</b>	<b>146</b>	<b>3 633</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	19	17	13	48	105	32	137
Coût de l'endettement financier brut		-353	-178	-531	-32	-90	-122
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>19</b>	<b>-336</b>	<b>-166</b>	<b>-483</b>	<b>73</b>	<b>-58</b>	<b>15</b>
Autres produits et charges financiers	309	277	-118	468	685	76	761
Charges d'impôt sur le résultat	-739	-1 130	1 004	-865	-1 217	-49	-1 266
<b>Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>		<b>-12</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>42</b>
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>1 412</b>	<b>1 603</b>	<b>-2 019</b>	<b>996</b>	<b>3 057</b>	<b>128</b>	<b>3 185</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession</b>							
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 412</b>	<b>1 603</b>	<b>-2 019</b>	<b>996</b>	<b>3 057</b>	<b>128</b>	<b>3 185</b>

### 2.4 Honoraires des Commissaires aux Comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes pris en charge en 2009 et en 2008 sont les suivants :

	In Exenso		Cegexo		Deloitte		Cogep		Autres		Total	
	Montant (HT)		Montant (HT)		Montant (HT)		Montant (HT)		Montant (HT)		Montant (HT)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Audit</b>												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		40,5	40,5	40,5	68,0		10,0				118,5	81,0
- Emetteur												
- Filiales intégrées globalement												
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes		1,5									0,0	1,5
- Emetteur												
- Filiales intégrées globalement									2,8		0,0	2,8
Sous-Total		42	40,5	40,5	68		10		0	2,8	118,5	85,3
<b><u>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</u></b>												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)												
Sous-Total		0	0	0	0		0		0		0	0
<b>TOTAL</b>		42	40,5	40,5	68		10		0	2,8	118,5	85,3

## TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, la table de thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par l'autorité des Marchés Financiers, en application de Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil

INFORMATIONS REQUISES	DOCUMENT DE REFERENCE	
	Chapitre	N° de page
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>		
1.1. Nom et fonction des personnes responsables du document	Titre 1/ 1.1	19
1.2. Déclaration des personnes responsables du document	Titre 1/ 1.2	19
<b>2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	Titre 1/ 1.3	19
2.2. Démissions - Non renouvellements	NA	
<b>3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>		
3.1. Présentation des informations financières clés pour chaque période sélectionnée	Intro/ II, Titre 2/ 2.2	9, 122
3.2. Périodes intermédiaires		
<b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>	Titre 1/ 4.5	77
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>		
5.1. Histoire et évolution de la société	Titre 1/ 4.1.1	53
5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	Titre 1/ 2.1.1	23
5.1.2. Lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur	Titre 1/ 2.1.5	24
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	Titre 1/ 2.1.3	23
5.1.4. siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire	Titre 1/ 2.1	23
5.1.5. Évènements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Titre 1/ 2.2, Titre 1/ 4.1, Titre 2/ 1.1.3	30, 53, 81
5.2. Investissements		
5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de la période		
5.2.2. Principaux investissements en cours	Titre 1/ 4.3	77
5.2.3. Investissements futurs		
<b>6. APERCU DES ACTIVITES</b>		
6.1. Principales activités	Titre 1/ 4.1.3	56
6.1.1. Produits et services	Titre 1/ 4.1.2	55
6.1.2 Nouveaux produits et services		
6.2. Principaux marchés	Titre 1/ 4.2.1	73
6.3. Évènements exceptionnels		
6.4. Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats	Titre 1/ 4.6	78
6.5. Position concurrentielle	Titre 1/ 4.2.2	75
<b>7. ORGANIGRAMME</b>		
7.1. Description du Groupe	Titre 1/ 4.1	53 et suivantes
7.2. Liste des filiales	Titre 1/ 4.1.2 Titre 2/ 1.7	55 92
<b>8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	Titre 1/ 4.1.6	73
8.2. Questions environnementales?	Titre 2/ 1.27.2	116
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>		
9.1. Situation financière	Titre 2/ 2.2	122
9.2. Résultat d'exploitation	Titre 2/ 1.11.3	97
9.2.1. Faits marquants	Titre 2/ 2.3.1	125
9.2.2. Facteurs d'évolution du Chiffre d'affaires ou des produits nets	Titre 2/1.11.2	96

9.2.3. Facteurs d'évolution macro-économiques	Titre 2/ 1.2.4.1	85
<b>10. TRESORERIE ET CAPITAUX</b>		
10.1. Capitaux de l'émetteur	Titre 1/ 2.2	30 et suivantes
10.2. Flux de trésorerie	Titre2/ 1.2.3, Titre 2/ 2.2.3	84, 124
10.3. Conditions de financement et structure financière	Titre 2/ 1.2.3, Titre2/ 2.3.4	84, 141
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux		
10.5. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	Titre 2/ 2.2	122 et suivantes
<b>11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	Titre 1/ 4.4	77
<b>12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>		
12.1. Évènements postérieurs à la clôture	Titre1/ 5.1	78
12.2. Évènements susceptibles d'influencer sensiblement les tendances et perspectives		
<b>13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>		
<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DIRECTION GENERALE</b>		
14.1. Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs	Titre 1/ 3.1 Titre 2/ 1.18	34 et suivantes 100 et suivantes
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	Titre 1/ 3.1.3	37
<b>15. REMUNERATIONS ET AVANTAGES</b>		
15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux mandataires sociaux	Titre 1/ 3.4, Titre 2/ 1.18.3	38, 101
15.2. Montants provisionnés		
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
16.1. Date d'expiration des mandats	Titre 1/ 3.1, Titre 2/ 1.18.2	34, 101
16.2. Informations sur les contrats de service liant les membres	Titre 1/ 3.1, Titre 1/ 3.5	34, 39
16.3. Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	Titre 1/ 3.2	37
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	Titre 1/ 3.3	38
<b>17. SALARIES</b>		
17.1. Effectif en fin de période, effectif moyen et répartition par fonction	Titre 2/ 1.27.1.1	111
17.2. Participation et stock options	Titre 2/ 1.23	102
17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de la Société	Titre 2/ 1.23	102
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>		
18.1. Franchissements de seuil	Titre 1/ 2.1.11, Titre 2/ 1.32	27, 117
18.2. Droits de vote différents	Titre 1/ 2.1.9	26
18.3. Contrôle de la Société	Titre 1/ 2.2.6	32
18.4. Pactes d'actionnaires et actions de concert	Titre 1/ 2.2	30
<b>19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>		
<b>20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>		
20.1. Informations financières historiques de l'exercice	Titre 2/ II	118
20.2. Informations financières pro forma		
20.3. États financiers annuels (comptes consolidés)	Titre 2/ II	118
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles de l'exercice		
20.4.1. Attestation des contrôleurs légaux	Titre 2/ 2.1	118
20.4.2. Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	Titre 1/ 3.5, Titre 1/ 3.6	39, 41
20.4.3. Autres informations financières - Sources	Intro Titre 1/ 4.1	7 53
20.5. Date des dernières informations financières	Titre 2/ II	118

20.6. Informations financières intermédiaires et autres		
20.6.1. Rapport d'audit des informations financières intermédiaires		
20.6.2. Rapport d'audit des informations financières intermédiaires de l'exercice en cours		
20.7. Politique de distribution des dividendes	Titre 1/ 2.4, Titre 2/ 1.12	33, 98
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	Titre 1/ 4.7	78
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Titre 1/ 4.8	78
<b>21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>		
21.1. Capital social		
21.1.1. Montant du capital, nombre d'actions, valeur nominale	Titre 1/ 2.2	30
21.1.2. Actions non représentatives du capital	Titre 1/ 2.2.3	30
21.1.3. Détention par la société de ses propres actions	Titre 1/ 2.2.2, Titre 2/ 1.25	30, 105
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	Titre 1/ 2.2	30
21.1.5. Capital souscrit non libéré	Titre 1/ 2.2	30
21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option	Titre 1/ 2.2	30
21.1.7. Évolution du capital social sur l'exercice	Titre 1/ 2.2	30
21.2. Acte constitutif et statuts		
21.2.1. Objet social	Titre 1/2.1.4	23
21.2.2. Dispositions statutaires concernant les mandataires	Titre 1/2.1	23
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	Titre 1/ 2.1.9	26
21.2.4. Dispositions permettant de modifier les droits des actionnaires	Titre 1/ 2.1.9	26
21.2.5. Convocation aux assemblées	Titre 1/ 2.1.8	24
21.2.6. Dispositions statutaires ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle	Titre 1/ 2.2	30
21.2.7. Dispositions statutaires régissant les modifications de capital	Titre 1/ 2.1	23
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>		
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>		
23.1. Nom, adresse et qualifications des tiers		
23.2. Attestation d'authenticité		
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	Titre 1/1.4.1	20
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	Titre 1/ 4.1.2 Titre 2/ 2.3.3	55, 139