

## Document de Référence 2012



Constructeur Promoteur Aménageur



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26/07/2013 conformément l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCTION.....                                                                                                                              | 4  |
| II. Le mot du Président.....                                                                                                                   | 4  |
| III. Profil et chiffres clés.....                                                                                                              | 6  |
| IV. Bourse .....                                                                                                                               | 15 |
| DOCUMENT INSTITUTIONNEL .....                                                                                                                  | 17 |
| I. Responsable du Document de Référence et responsables du contrôle des comptes .....                                                          | 17 |
| 1.1 Personne responsable des informations contenues dans le Document de Référence .....                                                        | 17 |
| 1.2 Attestation de la personne responsable du Document de Référence .....                                                                      | 17 |
| 1.3 Contrôleurs légaux des comptes .....                                                                                                       | 18 |
| 1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires .....                                                                                                | 18 |
| 1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants .....                                                                                                | 18 |
| 1.4 Politique d'information .....                                                                                                              | 18 |
| 1.4.1 Documents accessibles au public .....                                                                                                    | 18 |
| 1.4.2 Publications au B.A.L.O .....                                                                                                            | 19 |
| 1.4.3 Communiqués de presse .....                                                                                                              | 20 |
| 1.4.4 Agenda de l'actionnaire.....                                                                                                             | 22 |
| 1.4.5 Responsable de l'information financière .....                                                                                            | 22 |
| II. Renseignements de caractère général concernant la société et son capital .....                                                             | 22 |
| 2.1 Renseignements de caractère général concernant la société .....                                                                            | 22 |
| 2.1.1 Dénomination sociale et siège social (Articles 3 et 4 des Statuts) .....                                                                 | 22 |
| 2.1.2 Forme juridique et législation applicable (Article 1 des Statuts) .....                                                                  | 22 |
| 2.1.3 Date de constitution et durée de la société (Article 5 des Statuts).....                                                                 | 22 |
| 2.1.4 Objet social (Article 2 des Statuts) .....                                                                                               | 23 |
| 2.1.5 Registre du commerce et des sociétés .....                                                                                               | 23 |
| 2.1.6 Exercice social (Article 38 des Statuts).....                                                                                            | 23 |
| 2.1.7 Forme des actions (Article 10 des Statuts).....                                                                                          | 23 |
| 2.1.8 Assemblées générales .....                                                                                                               | 23 |
| 2.1.9 Droits attachés aux actions – Droits de vote double (Article 30 des Statuts) .....                                                       | 25 |
| 2.1.10 Affectation des bénéfices et modalités de paiement des dividendes (Article 40 des Statuts).....                                         | 25 |
| 2.1.11 Seuils statutaires (Article 11 des Statuts).....                                                                                        | 26 |
| 2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital .....                                                                            | 27 |
| 2.2.1 Capital social au 31/12/2012 .....                                                                                                       | 27 |
| 2.2.2 Détention par la société de ses propres actions.....                                                                                     | 27 |
| 2.2.3 Titres non représentatifs du capital .....                                                                                               | 27 |
| 2.2.4 Autres titres donnant accès au capital .....                                                                                             | 28 |
| 2.2.5 Tableau d'évolution du capital depuis la création de la société (Article 6 des Statuts) .....                                            | 28 |
| 2.2.6 Composition générale du capital .....                                                                                                    | 29 |
| 2.2.7 Répartition actuelle du capital et des droits de vote .....                                                                              | 29 |
| 2.2.8 Évolution de la répartition du capital social et des droits de vote à la clôture des exercices<br>2011 et 2012 .....                     | 29 |
| 2.3 Actions de la société .....                                                                                                                | 30 |
| 2.4 Dividendes .....                                                                                                                           | 31 |
| 2.4.1 Évolution du dividende (en €) .....                                                                                                      | 31 |
| 2.4.2 Politique de distribution .....                                                                                                          | 31 |
| III. Gouvernement d'entreprise .....                                                                                                           | 31 |
| 3.1 Composition et fonctionnement des organes d'administration et de direction .....                                                           | 31 |
| 3.1.1 Composition des organes d'administration et de direction au 31/12/2012.....                                                              | 31 |
| 3.1.2 Fonctionnement des organes d'administration et de direction .....                                                                        | 33 |
| 3.1.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes de direction et de surveillance .....                                                          | 34 |
| 3.1.4 Liens familiaux entre mandataires sociaux .....                                                                                          | 35 |
| 3.1.5 Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration à<br>la société ou à l'une de ses filiales ..... | 35 |
| 3.2 Informations sur la commission d'audit et les comités des rémunérations.....                                                               | 35 |
| 3.3 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise applicable en France.....                                                 | 36 |
| 3.4 Rémunération des mandataires sociaux.....                                                                                                  | 36 |
| 3.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions et Engagements<br>réglementés. ....                                       | 36 |
| 3.6 Contrôle interne .....                                                                                                                     | 41 |

|         |                                                                                   |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.6.1   | Rapport du Président en application de l'article L225-37 du Code de Commerce..... | 42         |
| 3.6.2   | Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président.....             | 50         |
| IV.     | Renseignements relatifs à l'activité du Groupe .....                              | 52         |
| 4.1     | Présentation générale du Groupe .....                                             | 52         |
| 4.1.1   | Historique .....                                                                  | 52         |
| 4.1.2   | Organigramme, filiales et participations .....                                    | 53         |
| 4.1.3   | Principales activités (marques et implantations géographiques) .....              | 55         |
| 4.1.3.1 | Activité Diffus : .....                                                           | 55         |
| 4.1.3.2 | Activité Promotion.....                                                           | 66         |
| 4.1.3.3 | La Franchise.....                                                                 | 69         |
| 4.1.3.4 | L'Ossature Bois et la Charpente.....                                              | 70         |
| 4.1.3.5 | Le courtage.....                                                                  | 72         |
| 4.1.3.6 | Lotissement et aménagement .....                                                  | 73         |
| 4.1.3.7 | La rénovation de l'habitat.....                                                   | 74         |
| 4.1.4   | Stratégie de développement.....                                                   | 75         |
| 4.1.5   | Propriétés immobilières, usines et équipements.....                               | 78         |
| 4.2     | Éléments d'appréciation sectorielle, marchés et concurrence .....                 | 78         |
| 4.3     | Politique d'investissements .....                                                 | 85         |
| 4.4     | Recherche et développement, brevets et licences .....                             | 85         |
| 4.5     | Gestion des risques.....                                                          | 85         |
| 4.6     | Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats .....                       | 86         |
| 4.7     | Procédures judiciaires et d'arbitrage.....                                        | 86         |
| 4.8     | Changements significatifs de la situation financière ou commerciale .....         | 86         |
| V.      | Renseignements concernant l'évolution récente et les perspectives d'avenir .....  | 86         |
| 5.1     | Événements postérieurs à la clôture.....                                          | 86         |
|         | <b>RAPPORT FINANCIER.....</b>                                                     | <b>87</b>  |
| I.      | Rapport de gestion du Groupe.....                                                 | 87         |
| II.     | Comptes consolidés au 31/12/2012.....                                             | 137        |
|         | <b>TABLE DE CONCORDANCE.....</b>                                                  | <b>181</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 2011 a été enregistré auprès de l'AMF en date du 23 juillet 2012 sous le n° D.12-0749 et où figurent :

- les comptes consolidés, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés aux exercices clos le 31 décembre 2011.

Le Document de Référence de l'exercice 2010 a été enregistré auprès de l'AMF en date du 19 juillet 2011 sous le n° D.11-0709 et où figurent :

- les comptes consolidés, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés aux exercices clos le 31 décembre 2010.

## INTRODUCTION

### II. Le mot du Président

Spécialiste dans le développement de l'habitat destiné au Primo accédant A.S.T Groupe est devenu une entreprise incontournable autour d'un seul et même métier : la construction de logements individuels ou de petits collectifs baptisés habitats alternatifs.

En effet, un bon challenger ne le reste jamais longtemps.  
Il devient tôt ou tard leader de quelqu'un ou de quelque chose.

Sur des marchés à croissance faible voire en contraction,  
Sur des marchés atomisés à forte concurrence,  
Ou encore sur des marchés de nature oligopole,  
La volonté de devenir un leader ne représente pas toujours la plus simple des stratégies.

Pourtant aujourd'hui, AST Groupe ne fait pas mauvaise figure...  
En moins de 20 ans, notre groupe s'est métamorphosé pour s'ériger en tant que nouvel acteur majeur de services pour l'habitat !  
Pour devenir cette année le 3ème constructeur de maisons individuelles en France, le 1er réseau Franchisés de maisons à ossature bois possédant son propre Outil industriel

Evolim, notre filiale aménagement foncier, nous permet de maîtriser une partie de nos besoins en terrains à bâtir.

Un nouveau vecteur de croissance en devenir : La rénovation thermique avec Perform'Habitat

Et aussi une activité de courtage proposant le financement des projets immobiliers et des assurances à nos clients et franchisés sous la marque AST Services.

Cette mutation de notre modèle constitue un mix innovant créateur de croissance, de récurrence et de valeur autour d'un même produit.

Pour cela nous avons su surpasser nos appréhensions, nous avons investi dans nos hommes, dans nos projets, nous nous sommes dotés de moyens performants.  
Et surtout nous avons écouté nos clients et pas les sirènes du moment !

Etre leader c'est faire vivre une aventure ...à tous : collaborateurs, partenaires, et clients.  
C'est rendre possible une seule ambition : gagner ensemble !

A.S.T Groupe est une entreprise conquérante.

L'entreprise conquérante, projette ses convictions vers l'extérieur.

L'entreprise conquérante, développe ses échanges avec tous ses publics internes et externes, pour favoriser la créativité, l'émulation PO SI TI VE.

Notre entreprise conquérante doit être visionnaire ....

Et dans notre marché nous devons adapter nos produits.

Le déficit structurel de logement est là.  
Nous devons simplement rester à son écoute, faire avec les règles et la conjoncture.  
Pour que notre offre soit bien en phase avec les besoins.  
Pour délivrer dans les meilleures conditions.

Néanmoins, et si la tendance se confirme pour les prochains mois, et aucun élément objectif ne laisse présager d'amélioration, l'année 2013 sera une année compliquée sans visibilité.

Plus inquiétant encore est la forte baisse de l'accession sociale à la propriété.

Et pourtant le logement est au cœur des enjeux.

Il représente également un secteur économique de tout premier plan avec 23 % du PIB.  
Une source de croissance et d'emplois non dé localisables.  
Et enfin, une source de revenus et non de charges pour l'état et l'ensemble des collectivités publiques.

Parce que nous croyons depuis toujours,  
Que l'Homme doit pouvoir se loger,  
Que dans la vie, la maison, est son principal projet,  
Au-delà du discours et de sa rhétorique,  
Sur la volonté renouvelée de construire 500 000 logements par an,

Nous avons mis en place des plans d'actions pour simplifier l'accès à la propriété, en concevant des offres simples, claires mais surtout accessibles et finançables.  
Nous travaillons à la mise en place d'une offre spécifique à destination du logement social.

Demain, Perform'Habitat notre marque dédiée à la rénovation et l'isolation thermique des logements, va s'inscrire elle aussi durablement dans notre paysage ... et qui sait, occuper une place de leadership ?

**Vous l'avez compris, AST Groupe, occupe aujourd'hui une place de choix, parce qu'il a choisi de répondre à des attentes précises.**

Cette place, cette qualité, n'est possible qu'avec des partenaires,  
Des partenaires solides, exigeants .....responsables,  
Des partenaires avec qui on partage aussi des objectifs pas simplement des valeurs.  
Parce que l'essence même du partenariat, c'est le partage y compris du risque

Le partenariat crée donc de la valeur, et nous rend plus fort,  
Avec vous, AST Groupe peut encore faire bouger les lignes, bâtir ensemble, notre futur.

En 2013, notre groupe va poursuivre son développement avec cette détermination forte et constante de progrès, d'innovation et de cohésion.

### III. 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 46 agences commerciales, 11 centres techniques et une usine de fabrication de charpentes industrielles et d'ossatures bois située proche de Nevers.

A.S.T Groupe a choisi de développer son offre en devenant franchiseur. Ainsi, le réseau de franchises Natilia propose aux primo-accédants une maison à haute performance énergétique abordable par le plus grand nombre. Le réseau de franchises Natilia s'adresse à des entrepreneurs désireux de développer régionalement la marque et de participer à la création de la maison de demain. L'objectif du réseau de franchises Natilia initié par A.S.T Groupe est de se positionner comme précurseur de l'industrialisation de la maison environnementale en France et ainsi permettre au plus grand nombre d'accéder à une habitation écologique et économique.

-  Coté sur l'Euronext Compartiment C d'Euronext Paris et Nextprime
-  Cours au 31/12/2012 : 3,17€
-  480 collaborateurs au 31.12.12 (effectif du groupe)
-  Activités : promoteur, constructeur et aménageur, fabricant de charpentes et de kits à ossatures bois, courtier en assurance, franchiseur.
-  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                          | 2008    | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    |
|-------------------------------------|---------|--------|--------|---------|---------|
| <b>Chiffre d'affaires consolidé</b> | 100 603 | 83 515 | 85 324 | 121 325 | 125 865 |
| <b>Résultat financier consolidé</b> | 776     | -15    | -74    | 248     | 363     |
| <b>Résultat net consolidé</b>       | 3 185   | 995    | -823   | 4 667   | 4 690   |

Données générales sur la construction résidentielle neuve

### I – Le marché de la construction immobilière

#### 1 – Marché Global :

##### ➤ A/ La demande :

Malgré un environnement conjoncturel difficile, la maison individuelle reste le logement préféré des Français (83% des français plébiscitent la maison).

### Selon vous, le logement idéal c'est...



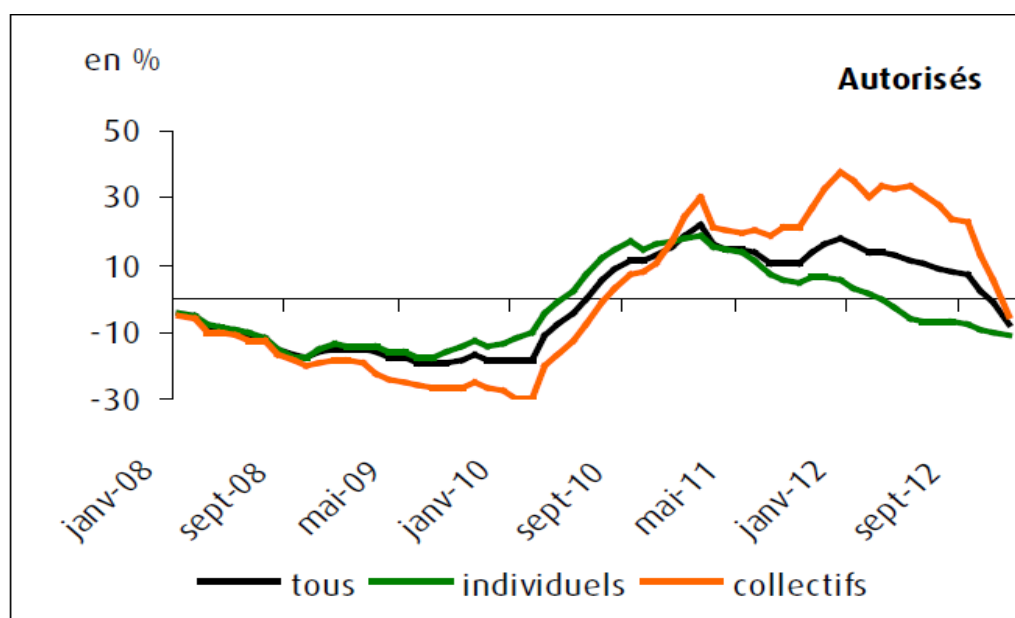
Source : Observatoire de l'immobilier Cetelem 2010

Actuellement, en France, les propriétaires de logements représentent 58% ; l'acquisition est une priorité pour 32% des français, un rêve pour 25% et une évidence pour 20%. 46% de Français envisagent l'acquisition d'un bien immobilier à plus ou moins long terme. Les jeunes (18/34 ans) sont les plus ouverts et les moins craintifs à devenir propriétaire. La jeunesse française détient le record mondial pour l'acquisition de l'habitat (68%). Les intentions d'achat ou de faire construire stagnent à 33%. Cette frilosité s'explique par le fait que les français hésitent toujours à recourir à un emprunt immobilier sur du long terme dans les six prochains mois.

➤ B/ Les autorisations de construire sur l'ensemble des logements :

Le nombre de logements neufs autorisés en 2012 atteint les 495 000 logements (Baisse de 7.3% par rapport à 2011).

Sur l'ensemble de l'année 2012, la construction neuve (représentant 87% de l'offre de logements) baisse de 7.7% par rapport à 2011.



Le secteur du logement collectif décroît de 5.3%, celui du logement individuel diminue de 11.1% (225 500 unités). Sur ce dernier segment, l'individuel pur est en baisse de 11.3% alors que l'individuel groupé diminue de 10.5%.

Le secteur des résidences (35500 unités) croît de 5.4% sur cette même période.

Répartition des autorisations de construire :

|   |                                 |                  |
|---|---------------------------------|------------------|
| ✚ | Maisons individuelles diffus:   | 153 736 (-11.3%) |
| ✚ | Maisons individuelles groupées: | 71 729 (-10.5%)  |
| ✚ | Collectifs :                    | 234 569 (- 5.3%) |
| ✚ | En résidence :                  | 35 462 (+ 5.4%)  |



➤ C/ Les mises en chantier sur l'ensemble des logements :

En 2012, le nombre des mises en chantier de logements neufs débutées dans l'année s'élève à 346 500 logements (en baisse de 17.8 % par rapport aux chiffres constatés en 2011), dont 168 600 logements individuels (-16.6%) et 156 600 logements collectifs (-18.8% par rapport à 2011).

Les « Résidences » représentent le reste (21 200 logements) en baisse de 19.2%.

Le secteur de la construction de maisons individuelles est scindé en deux activités distinctes :

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

➤ D/Focus sur l'activité VEFA :

Le flux de mise en vente a subi une baisse engagée depuis le premier trimestre 2012 et celle-ci s'est accentuée sur la fin de l'année. Au cours du quatrième trimestre 2012, 20 300 logements ont été mis en vente, soit 34,3 % de moins qu'au quatrième trimestre 2011.

Ce mouvement de baisse concerne aussi bien les logements collectifs (- 34,7 %) que les logements individuels (-31,5 %)

Les chiffres du marché de la VEFA :

La commercialisation des logements neufs en VEFA:

En 2012, le nombre de mises en ventes en promotion s'élève à 109 300 soit 11.4% de moins qu'en 2011 et 86 212 réservations ont été faites (-17.9%).

Les ventes d'appartements ont diminué de 17.9% en 2012 pour atteindre 77 900 réservations annuelles.

Répartition des Ventes en 2012 :

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| ✚ Maisons individuelles en VEFA: | 8 359 (-18.2%)   |
| ✚ Collectifs :                   | 77 853 (- 17.9%) |

Répartition des Mises en Ventes en 2012 :

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| ✚ Maisons individuelles en VEFA: | 11 368 (- 5.4%)  |
| ✚ Collectifs :                   | 97 950 (- 11.4%) |

Répartition de l'encours de logements en 2012 :

L'encours de logements neufs proposés à la vente atteint 89 900 logements fin 2012.

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| ✚ Maisons individuelles en VEFA: | 10 096 (+17.4%) |
| ✚ Collectifs :                   | 79 833 (+24.2%) |

### Le délai moyen d'écoulement en VEFA:

En un an, le délai moyen d'écoulement passe de 7 mois à 12 mois pour les logements collectifs et de 9 mois à 15 mois pour les logements individuels en VEFA.

### Le prix moyen au mètre carré en VEFA en 2012:

En 2012, le prix de vente moyen d'une maison neuve (250 400 euros) est supérieur de 1.5% à celui observé en 2011. La hausse concerne les maisons de plus de 4 pièces.

Le prix au mètre carré des appartements neufs (3 861 euros) est supérieur de 2.1% à celui de 2011 et concerne tous les types d'appartements avec une hausse de 3.7% pour les appartements de plus de 4 pièces.

#### ➤ E/Les facteurs influençant le marché

- ✚ La hausse des coûts de construction, le prix élevé du foncier entraînent un risque significatif sur la solvabilité des ménages
- ✚ Le moral des ménages continue à se dégrader notamment à cause de leur situation financière
- ✚ Le chômage
- ✚ L'affaiblissement du pouvoir d'achat
- ✚ Les crises financières impactant le financement des projets immobiliers.
- ✚ L'augmentation des coûts de construction liée aux normes environnementales (nouvelle réglementation thermique : la RT 2012)
- ✚ La croissance démographique
- ✚ L'évolution sociodémographique (divorce, famille monoparentales, allongement durée de vie)
- ✚ La volonté politique de favoriser l'accession à la propriété
- ✚ L'arrêt de la Loi SCELLIER et la mise en place de la Loi DUFLLOT
- ✚ La progression des ventes en bloc auprès des bailleurs sociaux
- ✚ Les taux d'intérêt incitatif.

Ces six dernières conditions et mesures devraient soutenir structurellement et durablement le marché.

Le déficit structurel reste toujours 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  |

De nombreux logements devront être prévus pour faire face à la poursuite de l'augmentation des demandes. Les régions suivantes connaîtront une nette augmentation de demande de logements : Ile-de-France, Grand Sud-Est, Grand Ouest, et Alsace.

➤ F/Une volonté politique de favoriser l'accèsion à la propriété

La récente élection présidentielle vient confirmer la volonté de l'Etat de favoriser l'accèsion à la propriété avec un objectif clairement défini, la construction de 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux. Les mesures tendant à atteindre ce programme ambitieux ont été annoncées avec la mise en place de la LOI DUFOT en remplacement de la loi SCCELLIER.

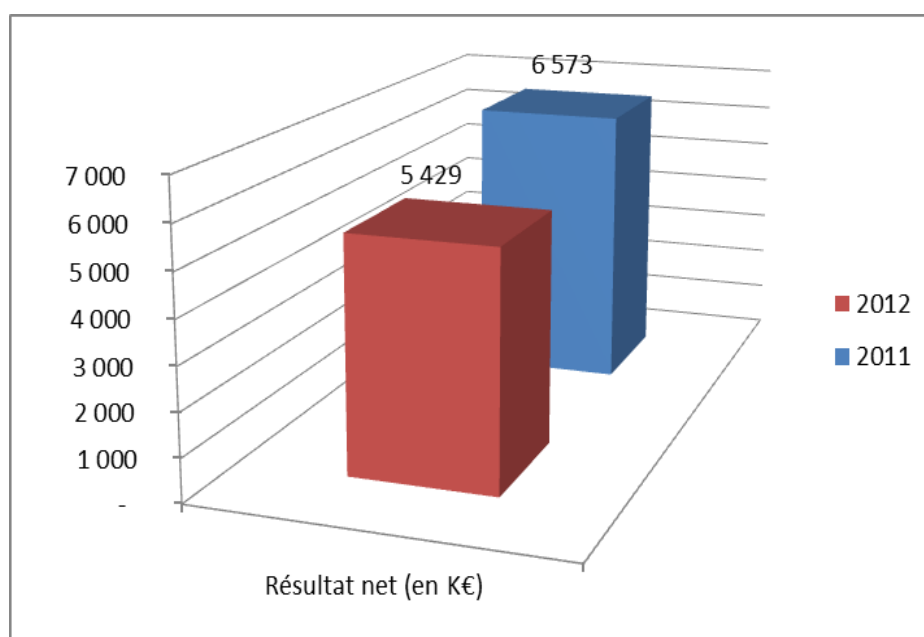
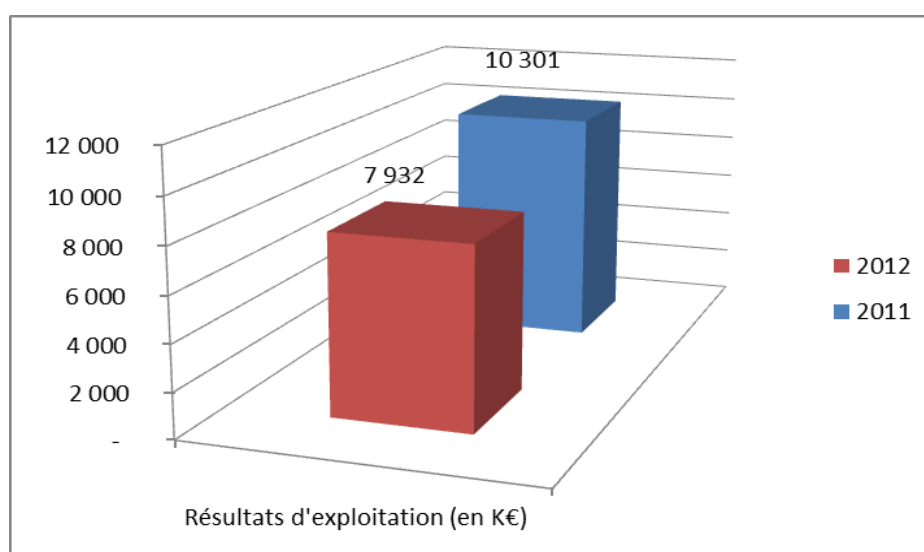
**Sources :**

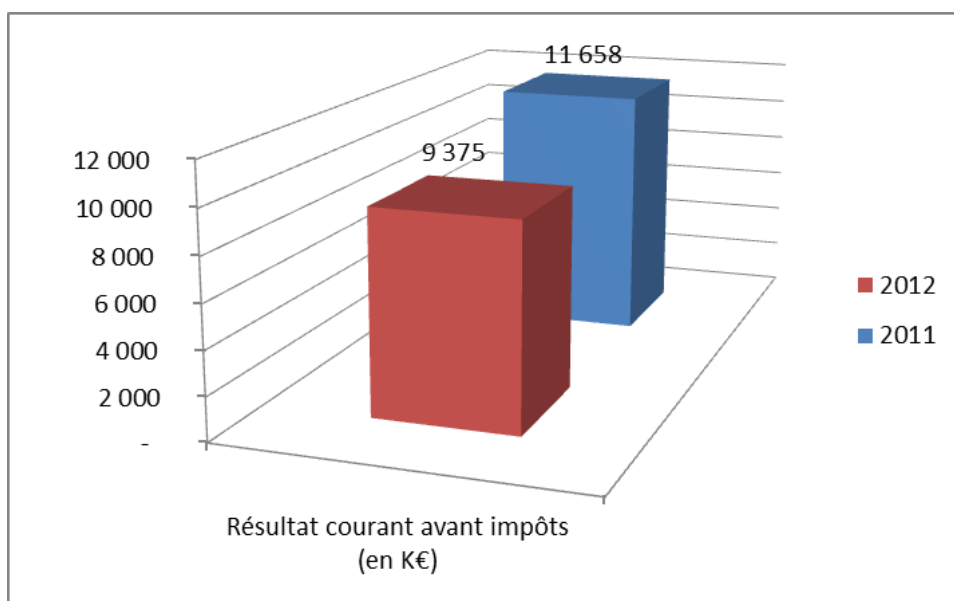
Soes, Sitadel Décembre 2012.

Soes, ECLN février 2013

BIPE

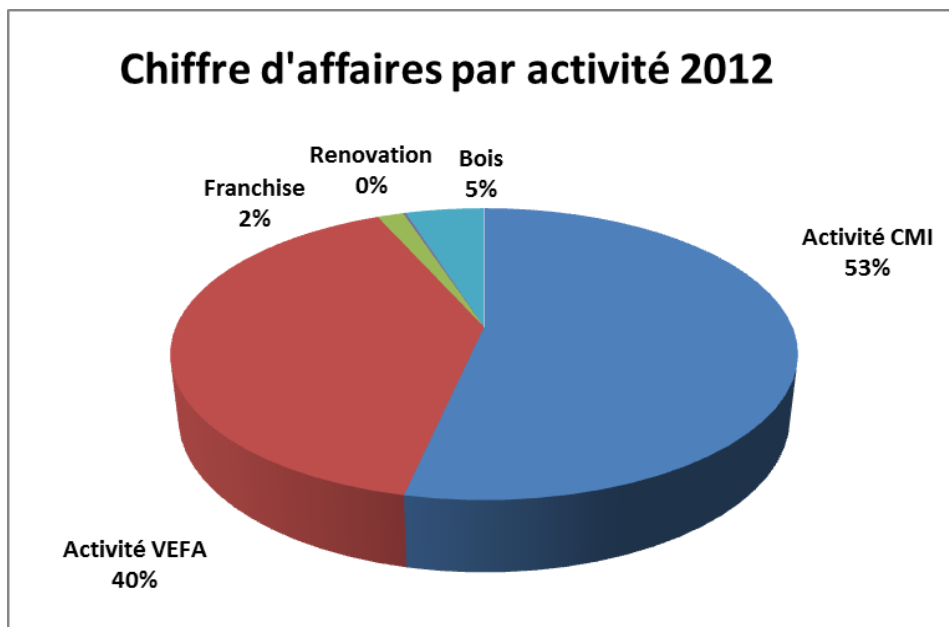
Les résultats 2012 de la société AST Groupe :



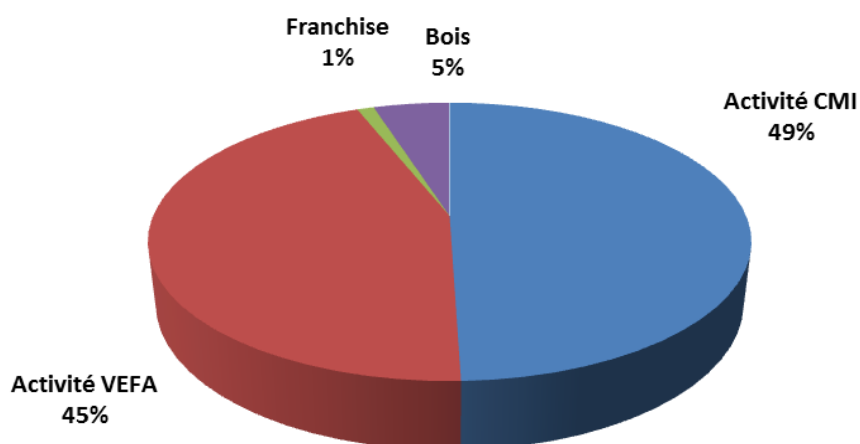


Tous les éléments chiffrés sont présents dans le rapport de gestion paragraphe 2.2 page 93 du présent document.

Chiffre d'affaires consolidé par activité :

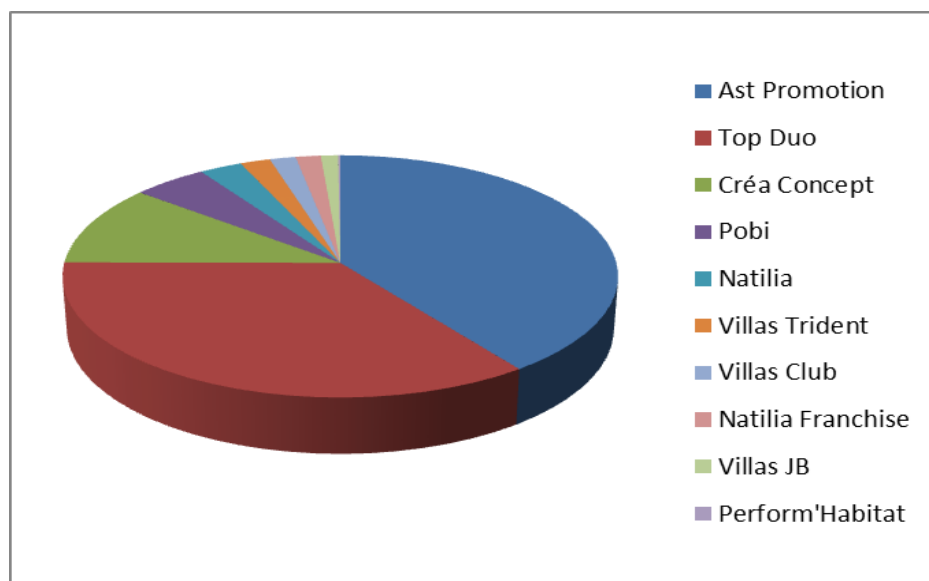


## Chiffre d'affaires par activité 2011

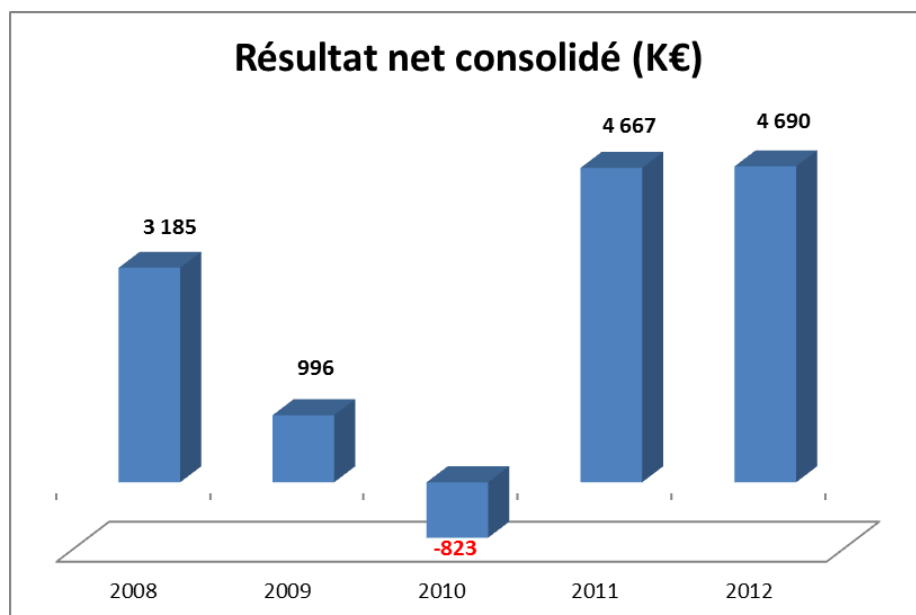


Chiffre d'affaires consolidé par marque :

| Chiffre d'affaires K€ | 31/12/2012     |
|-----------------------|----------------|
| Ast Promotion         | 50 305         |
| Top Duo               | 44 167         |
| Créa Concept          | 13 561         |
| Pobi                  | 6 121          |
| Natilia               | 3 492          |
| Villas Trident        | 2 469          |
| Villas Club           | 2 121          |
| Natilia Franchise     | 2 047          |
| Villas JB             | 1 414          |
| Perform'Habitat       | 168            |
| <b>Total</b>          | <b>125 865</b> |

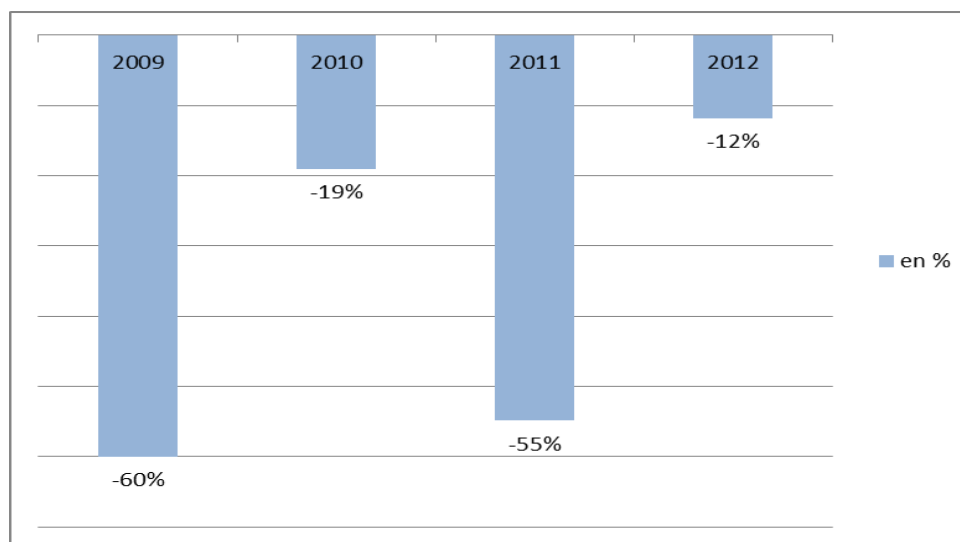


### Résultats 2012 :

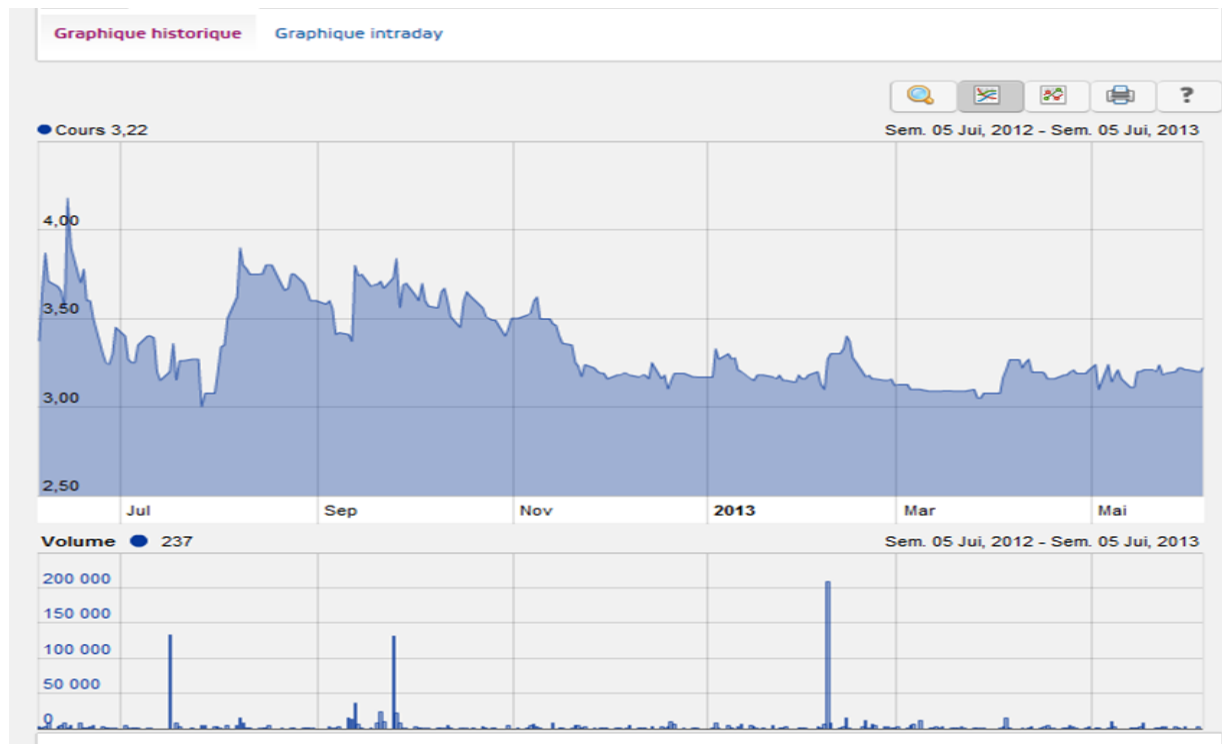


### Une structure financière solide :

Au 31 décembre 2012, le gearing, ratio « endettement financier net » sur fonds propres consolidés, est de -12%.



#### IV. 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 2012 s'établit à 3.17 €.

Le cours a évolué favorablement sur le début d'année 2012, se positionnant au 05 juin 2013 à 3,22 € soit une augmentation de 1,6% par rapport au 31 décembre 2012.

##### 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 échangés sur 2012 : 1 065 695

|      | Date      | Plus haut | Plus bas | Cours<br>Moyen* | Volume  |
|------|-----------|-----------|----------|-----------------|---------|
| 2012 | Décembre  | 3,25      | 2,96     | 3,18            | 37 674  |
|      | Novembre  | 3,65      | 3,02     | 3,37            | 48 316  |
|      | Octobre   | 3,73      | 3,35     | 3,56            | 31 445  |
|      | Septembre | 4,00      | 3,31     | 3,63            | 289 943 |
|      | Août      | 3,80      | 3,13     | 3,68            | 51 624  |
|      | Juillet   | 3,40      | 3,00     | 3,25            | 196 165 |
|      | Juin      | 4,11      | 3,15     | 3,56            | 70 104  |
|      | Mai       | 4,01      | 3,38     | 3,73            | 73 563  |
|      | Avril     | 4,17      | 3,68     | 3,99            | 105 951 |
|      | Mars      | 4,12      | 3,53     | 3,76            | 35 907  |
|      | Février   | 4,00      | 3,08     | 3,55            | 105 826 |
|      | Janvier   | 3,30      | 3,00     | 3,21            | 19 177  |

Source [www.euxronext.com](http://www.euxronext.com)

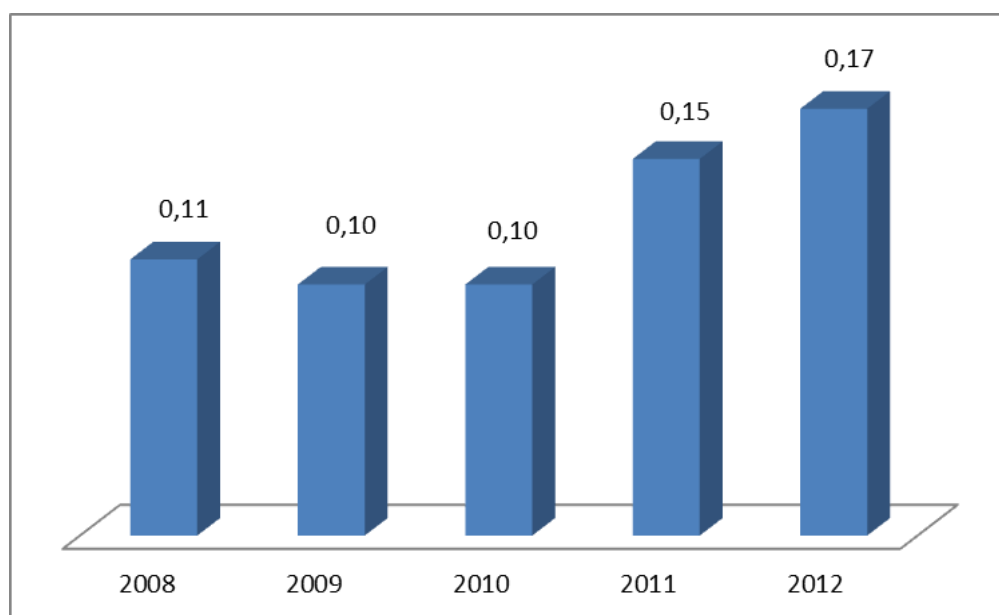
\*Cours moyen = moyenne des cours moyens

### Une politique dynamique de distribution de dividendes

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

La distribution des dividendes a été effectuée en juin 2013 suite à l'approbation de la cinquième résolution de l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2013.

Lors de l'assemblée générale du 21 mai 2013, il a été proposé une distribution d'un dividende de 0.17€ par action.





Relations investisseurs

Alain TUR, Président Directeur Général  
[alain.tur@ast-groupe.fr](mailto: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**

> **Cabinet Xavier BOUSQUET représenté par Olivier CHETAIL Associé,**

5 Avenue Édouard Millaud - 69290 CRAPONNE

Date de renouvellement du mandat : 21.05.2012

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2017

> **DELOITTE & ASSOCIES,**

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

81 boulevard de Stalingrad, 69100 Villeurbanne.

Date de renouvellement du mandat : 21.05.2012

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2017

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

> **Cabinet Olivier CHETAIL CONSEILS,**

15 rue Maurice Jacob - 69005 LYON

Date de nomination : 21.05.2012

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2017

> **SOCIETE BEAS**, société

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

Date de renouvellement du mandat : 21.05.2012

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2017

### **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, et ce depuis 2008, date de la création "Club d'Actionnaires".

Les membres sont ainsi assurés d'obtenir toutes les informations du Groupe 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, ainsi 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. Deux réunions sont aussi organisées pour la publication des comptes (publication annuelle et semestrielle), sous l'égide de la SFAF (Société Française des Analystes Financiers). Ces réunions se tiennent sur Paris et Lyon.

### **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 2012 les présentations sur mesure en "one to one" lors de road shows, une occasion supplémentaire pour les actionnaires de bénéficier d'une forte exposition du Groupe, et donc d'informations objectives et régulières.

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

Catégorie : PUBLICATIONS PÉRIODIQUES : comptes annuels

N° d'affaire : 1303087

Paru le : 07-06-2013 (Parution n°68)

Catégorie : CONVOCATIONS : Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts

N° d'affaire : 1301524

Paru le : 26-04-2013 (Parution n°50)

Catégorie : CONVOCATIONS : Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts

N° d'affaire : 1301302

Paru le : 15-04-2013 (Parution n°45)

Catégorie : PUBLICATIONS PÉRIODIQUES : comptes annuels

N° d'affaire : 1204616

Paru le : 04-07-2012 (Parution n°80)

Catégorie : CONVOCATIONS : Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts

N° d'affaire : 1204113

Paru le : 15-06-2012 (Parution n°72)

Catégorie : CONVOCATIONS : Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts  
N° d'affaire : 1201949  
Paru le : 27-04-2012 (Parution n°51)

Catégorie : CONVOCATIONS : Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts  
N° d'affaire : 1201492  
Paru le : 13-04-2012 (Parution n°45)

### **1.4.3 Communiqués de presse**

#### *Rapports financiers*

- + 03/06/2013 : PV de l'AGO et AGE AST GROUPE du 21 mai 2013
- + 30/04/2013 :
  - ✓ Formulaire de vote par correspondance AST GROUPE AGO et AGE du 21 mai 2013
  - ✓ Avis de convocation AST GROUPE aux AGO et AGE du 21 mai 2013
- + 30/04/2013 : Liasse fiscale 2012 A.S.T GROUPE
- + 26/04/2013 : Rapport financier annuel 2012
  - ✓ Comptes consolidés
  - ✓ Comptes annuels
  - ✓ Rapports des Commissaires aux Comptes
- + 02/10/2012 : Rapport financier du premier semestre 2012
- + 31/05/2012 : PV de l'AGO et AGE AST GROUPE du 21 mai 2012
- + 23/05/2012 : L'assemblée Générale des Actionnaires d'AST GROUPE, qui s'est tenu le 21 mai 2012, a décidé de nommer en qualité d'administrateur Madame Martine COLLONGE pour une durée de six ans.
- + 30/04/2012 :
  - ✓ Formulaire de vote par correspondance AST GROUPE AGO et AGE du 21 mai 2012
  - ✓ Avis de convocation AST GROUPE aux AGO et AGE du 21 mai 2012
- + 18/04/2012 : Liasse fiscale 2011 A.S.T GROUPE
- + 18/04/2012 : Rapport financier annuel 2011
  - ✓ Comptes consolidés
  - ✓ Comptes annuels
  - ✓ Rapports des Commissaires aux Comptes
- + 11/04/2012 : Présentation d'AST GROUPE 2011

## *Communiqués financiers*

- + 06/05/2013 : Chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> trimestre 2013
  - ✓ CA T1 : 21.7M€
  - ✓ Ventes en croissance
  
- + 03/04/2013 : Solides résultats 2012. Résultat net de 4.7M€. Dividende de 0.17€ par action. Bonnes perspectives pour 2013. Le Conseil d'Administration d'AST GROUPE, réuni le 26 mars 2013, sous la présidence d'Alain Tur, a arrêté les comptes annuels 2012.
  
- + 12/02/2013 : Nouveau record de chiffre d'affaires en 2012 : 126M€ (+4%)
  
- + 10/01/2013 : Communiqué du 2<sup>ème</sup> semestre 2012 sur la situation du contrat de liquidité d'AST GROUPE
  
- + 04/12/2012 : Team Invest reprend 7.45% du capital d'AST GROUPE
  
- + 07/11/2012 : Plan de marche conforme aux prévisions, perspectives solides
  - ✓ CA T3 2012 : 87.8M€ (+8%)
  
- + 24/09/2012 : Très forte progression des résultats semestriels
  - ✓ RO : 3.8M€ (+29.6%)
  - ✓ RN : 2.5M€ (+29.3%)
  - ✓ Des perspectives solides et durables
  
- + 02/08/2012 : Développement conforme aux prévisions
  - ✓ CA du 1<sup>er</sup> semestre 2012 : 67.5M€ (+ 14%)
  - ✓ Accélération forte des services et franchises : + 77%
  - ✓ Solide mix des ventes
  - ✓ Maintien de la marge brute confirmé
  
- + 10/07/2012 : Communiqué du 1<sup>er</sup> semestre 2012 sur la situation du contrat de liquidité d'AST GROUPE
  
- + 20/06/2012 : Attribution d'actions gratuites, amélioration de la liquidité
  
- + 05/06/2012 : Calendrier pour la distribution de dividendes et l'attribution d'actions gratuites
  
- + 03/05/2012 : Nouvelle progression forte du chiffre d'affaires.
  - ✓ CA T1 : 32.7M€ (+ 31%)
  - ✓ Bonne résistance des ventes
  
- + 04/04/2012 : Résultats 2011 historiques : CA : 121.3M€ (+ 42%) ROC : 7.5 M€ (x6.7) Nouvelles perspectives de croissance, le Conseil d'Administration d'AST GROUPE, réuni le 26 mars 2012, sous la présidence d'Alain Tur, a arrêté les comptes annuels 2011
  
- + 10/02/2012 : Objectif CA dépassé : le cap des 2000 maisons vendues en 2011 passé

11/01/2012 : Communiqué du 2<sup>ème</sup> semestre 2011 sur la situation du contrat de liquidité d'AST GROUPE

#### 1.4.4 Agenda de l'actionnaire

| Chiffre d'affaires       |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Deuxième trimestre 2013  | 29 juillet 2013   |
| Troisième trimestre 2013 | 7 novembre 2013   |
| Annuel 2013              | 12 février 2014   |
| Résultats                |                   |
| Premier semestre 2013    | 25 septembre 2013 |
| Annuels 2013             | 02 avril 2014     |

#### 1.4.5 Responsable de l'information financière

**Madame Isabelle CHARON**

Directeur Administratif & Financier

Adresse : 78 rue Elisée Reclus – 69 150 DECINES CHARPIEU

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

Suivant l'AG du 21 mai 2013, le siège social le siège social et l'établissement principal actuellement situé à DECINES CHARPIEU (69150) – 20 boulevard Charles de Gaulle a été transféré à DECINES CHARPIEU (69150) 78 rue Elisée Reclus.

#### 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 dans sa partie législative et réglementaire, par toutes les autres dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

#### 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 ;
  - + L'activité de conseil en matière immobilière, toutes prestations de services s'y rapportant, le conseil en gestion de patrimoine, toutes prestations de services commerciaux, administratif, financier, informatique, conseil en gestion, organisation des entreprises ;
  - + La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;
  - + La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
  - + La participation de la société à toutes entreprises, groupements d'intérêt économique ou sociétés françaises ou étrangères créés ou à créer, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes notamment aux entreprises, groupements ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à l'objet social, et ce, par tous moyens, notamment, par voie d'apport, de souscription ou d'achat d'actions, de parts sociales ou de parts bénéficiaires, de fusion, de société en participation, de groupement, d'alliance ou de commandite ;
  - + Et plus généralement, toutes les opérations commerciales, financières, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe et susceptible d'en faciliter le développement ou la réalisation.
- Code NAF : 4110A – Promotion immobilière de logements.

#### **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 :

En outre et conformément aux dispositions de l'article R.225-85 I du Code de commerce, il est justifié du droit de participer aux assemblées générales des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou aux opérations d'un dépositaire central par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du 7ème alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à 0 heure, heure de Paris,

\*soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société,

\*soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier

#### *Pouvoirs des assemblées – Quorum – Majorité (Article 22 des Statuts)*

##### **Assemblée extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois augmenter les engagements des actionnaires.

Elle peut changer la nationalité de la société, à condition que le pays d'accueil ait conclu avec la France une convention spéciale permettant d'acquérir sa nationalité et de transférer le siège social sur son territoire, et conservant la personnalité juridique de la société.

Elle peut transformer la société en société commerciale de toute autre forme dans les conditions fixées par les articles L.225-243 à L.225-245 du Code de commerce.

En cas d'augmentation de capital comportant des apports en nature ou des avantages particuliers, l'assemblée générale extraordinaire qui statue sur ces apports ou avantages, et qui est, dans ce cas, qualifiée «d'assemblée à caractère constitutif», délibère dans les conditions fixées par l'article L.225-10 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)**

En 2012, les 12 579 998 actions constituant le capital de la Société sont toutes de même rang et confèrent les mêmes droits, tant dans la répartition des bénéfices que du boni éventuel de liquidation.

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, au nom du même actionnaire, depuis deux ans, au moins.

### **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 2012, possède plus du dixième :

- Alain TUR
- Martine TUR
- La société TEAM INVEST

Au 31 décembre 2012, possède plus d'un vingtième :

- Sylvain TUR
- la société QUAEROQ

Sur 2012, les franchissements de seuil ont été les suivants :

- 22 novembre 2012 : + d'un vingtième
  - Franchissement Individuel TEAM INVEST
- 27 novembre 2012 : + du dixième
  - Franchissement de concert
- 07 décembre 2012 : + du cinquième
  - Franchissement Individuel TEAM INVEST

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.

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

### **2.2.1 Capital social au 31/12/2012**

Le capital social d'AST GROUPE est fixé à la somme de 4 528 799.28 € divisé en 12 579 998 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 2012, la société possédait dans le cadre du programme de rachat 22 094 actions affectées en totalité au contrat de liquidité. La valeur d'achat de ces actions propres s'élève à 75 241 € soit une valeur nominale de 3.41€.

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 | Nombres d'actions créées | valeur nominale | Nombre d'actions cumulées | Capital après opération |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|
| 23/09/1993 | Création                                                                                 | 50 000,00 F             |                                         | 500                      | 100,00 F        | 500                       | 50 000,00 F             |
| 05/12/1993 | Augmentation de capital par apport en numéraire et incorporation de réserves             | 250 000,00 F            |                                         | 2500                     | 100,00 F        | 3 000                     | 3000 000,00 F           |
| 23/12/1999 | Augmentation de capital par incorporation de réserves et élévation de la valeur nominale | 487 148,40 F            |                                         |                          | 262,38 F        | 3 000                     | 787 148,40 F            |
| 23/12/1999 | Conversion du capital en euros                                                           |                         |                                         |                          | 40,00 €         | 3 000                     | 120 000,00 €            |
| 17/05/2000 | Division du nominal par 125                                                              |                         |                                         |                          | 0,32 €          | 375 000                   | 120 000,00 €            |
| 17/05/2000 | Augmentation de capital par incorporation de réserves                                    | 204 000,00 €            |                                         | 637 500                  | 0,32 €          | 1 012 500                 | 324 000,00 €            |
| 29/06/2000 | Inscription au marché libre                                                              |                         |                                         |                          | 0,32 €          | 1 012 500                 | 324 000,00 €            |
| 23/12/2002 | Augmentation de capital par élévation de la valeur nominale et incorporation de réserves | 81 000,00 €             |                                         |                          | 0,40 €          | 1 012 500                 | 405 000,00 €            |
| 29/09/2004 | Augmentation de capital en rénumération d'apports                                        | 481 600,00 €            | 6 742 400,00 €                          | 1 204 000                | 0,40 €          | 2 216 500                 | 886 600,00 €            |
| 29/09/2004 | Réduction du capital                                                                     | -321 977,20 €           | 2 234 719,20 €                          | -804 943                 | 0,40 €          | 1 411 557                 | 564 622,80 €            |
| 29/09/2004 | Augmentation de capital par incorporation de réserves via l'accroissement du nominal     | 1 976 179,80 €          |                                         |                          | 1,80 €          | 1 411 557                 | 2 540 802,60 €          |
| 29/09/2004 | Division du nominal par 5                                                                |                         |                                         | 5 646 228                | 0,36 €          | 7 057 785                 | 2 540 802,60 €          |
| 25/08/2005 | Augmentation de capital par incorporation de la prime de fusion                          | 508 160,52 €            |                                         | 1 411 557                | 0,36 €          | 8 469 342                 | 3 048 963,12 €          |
| 09/06/2008 | Augmentation du capital par incorporation de réserves                                    | 609 792,84 €            |                                         | 1 693 869                | 0,36 €          | 10 163 211                | 3 658 755,96 €          |
| 13/12/2010 | Augmentation du capital par incorporation de réserves                                    | 115 243,20 €            |                                         | 320 120                  | 0,36 €          | 10 483 331                | 3 773 999,16 €          |
| 21/05/2012 | Augmentation du capital par incorporation de réserves                                    | 754 800,12 €            |                                         | 2 096 667                | 0,36 €          | 12 579 998                | 4 528 799,28 €          |

## 2.2.6 Composition générale du capital

Le capital est composé d'environ 30 % de titres au porteurs, le reste du capital étant constitué en majorité par des titres nominatifs avec principalement la famille TUR et la société TEAM INVEST.

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

Actionnariat au 31 mai 2013:

| Actionnaires         | Nombre d'actions  | Capital en %   | Droit de vote en % |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| Team Invest          | 2 745 500         | 21,82%         | 18,88%             |
| Alain TUR            | 2 436 447         | 19,37%         | 25,04%             |
| Martine TUR          | 2 351 858         | 18,70%         | 23,95%             |
| Sylvain TUR          | 877 825           | 6,98%          | 9,01%              |
| Elodie TUR           | 370 665           | 2,95%          | 1,99%              |
| <b>TOTAL CONCERT</b> | <b>8 782 295</b>  | <b>69,81%</b>  | <b>78,89%</b>      |
| Public               | 3 797 703         | 30,19%         | 21,11%             |
| <b>TOTAL</b>         | <b>12 579 998</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b>     |

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

A noter :

« Public » inclus :

- 102 000 actions appartenant à des salariés d'AST
- 22 740 actions auto-détenues par AST Groupe

## 2.2.8 Évolution de la répartition du capital social et des droits de vote à la clôture des exercices 2011 et 2012

Actionnariat au 31 décembre 2012:

| Actionnaires         | Nombre d'actions  | Capital en %   | Droit de vote en % |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| Team Invest          | 2 745 500         | 21,82%         | 18,98%             |
| Alain TUR            | 2 436 447         | 19,37%         | 25,18%             |
| Martine TUR          | 2 351 858         | 18,70%         | 24,07%             |
| Sylvain TUR          | 877 825           | 6,98%          | 9,06%              |
| Elodie TUR           | 370 665           | 2,95%          | 2,01%              |
| <b>TOTAL CONCERT</b> | <b>8 782 295</b>  | <b>69,81%</b>  | <b>79,30%</b>      |
| Public               | 3 797 703         | 30,19%         | 20,70%             |
| <b>TOTAL</b>         | <b>12 579 998</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b>     |

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

A noter :

- « Public » inclus :
  - 102 000 actions appartenant à des salariés d'AST
  - 22 094 actions auto-détenues par AST Groupe

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

#### Actionnariat au 31 décembre 2011 :

| Actionnaires   | Nombre d'actions | Capital en % | Droit de vote en % |
|----------------|------------------|--------------|--------------------|
| Mr Alain TUR   | 5 379 498        | 51,31%       | 61,96%             |
| Mr Sylvain TUR | 1 231 521        | 11,75%       | 14,23%             |
| Divers         | 367 560          | 3,51%        | 2,29%              |
| Public         | 3 504 752        | 33,43%       | 21,52%             |
|                | 10 483 331       | 100,00%      | 100,00%            |

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

Le total du concert représente :

- 66.58 % du capital
- 78.48 % du droit de vote

A noter :

- « Divers » correspond aux actions détenues par Elodie TUR et Martine TUR.
- « Public » inclus :
  - 425 000 actions appartenant à des salariés d'AST
  - 18 268 actions auto-détenues par AST Groupe

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

### **2.3 Actions de la société**

|                            | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Cours de bourse</b>     |            |            |            |            |            |
| Plus haut*                 | 7,92       | 4,15       | 4,67       | 5,15       | 3,17       |
| Plus bas*                  | 1,59       | 1,61       | 3,30       | 2,70       | 3,16       |
| <b>Principales valeurs</b> |            |            |            |            |            |
| Nombre d'actions           | 10 163 211 | 10 163 211 | 10 483 331 | 10 483 331 | 12 579 998 |
| Capitalisation (M€)        | 17,6       | 34,8       | 39,84      | 41,3       | 39,88      |

## **2.4 Dividendes**

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

| <b>Exercice</b> | <b>Nombre d'actions</b> | <b>Distribution</b> | <b>Dividende unitaire</b> | <b>avoir fiscal</b> | <b>Revenu global</b> |
|-----------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|
| 31.12.06        | 8 569 342               | 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 €               |
| 31.12.09        | 10 163 211              | 1 016 321,10 €      | 0,10 €                    | -                   | 0,10 €               |
| 31.12.10        | 10 483 331              | 1 048 333,10 €      | 0,10 €                    | -                   | 0,10 €               |
| 31.12.11        | 10 468 932              | 1 570 339,80 €      | 0,15 €                    | -                   | 0,15 €               |

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 21 mai 2013, une distribution d'un dividende de 0.17 € par action a été votée.

### **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 31/12/2012**

##### *Direction*

| <b>Fonction</b>             | <b>Nom</b>  |
|-----------------------------|-------------|
| 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 est confiée à un Conseil d'Administration qui comprend 4 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 31/12/2017 | PDG                                         | Président d'EVOLIM depuis le 15 avril 2007, Président et Administrateur de Microsit, |
|                  | 17/05/2000                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              | Administrateur de POBI INDUSTRIE, de POBI CHARPENTES                                 |
| Sylvain TUR      | 08/07/2004                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | DG                                          | Gérant de la SCI TTC & POBI STRUCTURES,                                              |
|                  | 15/05/2000                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              | Administrateur dans le Groupe POBI & Président de POBI CHARPENTES et POBI INDUSTRIE  |
| Jérôme GACOIN    | 26/05/2010                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2015 | Administrateur                              | Président de la société AELIUM                                                       |
| Martine COLLONGE | 21/05/2012                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              | Présidente de COLLONGE CONSEIL et membre du Conseil de Surveillance de SABETON       |

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.

A ce jour deux administrateurs indépendants :

- ✚ Jérôme GACOIN : nommé lors de l'Assemblée générale du 26 mai 2010 et siégeant au Conseil d'Administration.
- ✚ Martine COLLONGE : nommée lors de l'Assemblée générale du 21 mai 2012 et siégeant au Conseil d'Administration.

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.

### **3.1.5 Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration à la société ou à l'une de ses filiales**

Il n'existe aucun contrat de service liant les membres des organes d'administration à la société ou à l'une de ses filiales.

## **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 :

- + 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 régulièrement.

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 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 5.2.1 page 174

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

**Cabinet Xavier BOUSQUET**  
5 avenue Édouard 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 spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à

nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

##### **Conventions et engagements des exercices antérieurs non soumis à l'approbation d'une précédente assemblée générale**

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés au cours de l'exercice 2010 et qui n'ont pas été soumis à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes des exercices 2010 et 2011.

#### **CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES ENTRE LES SOCIETES SASU PERFORM HABITAT ET AST GROUPE**

---

Administrateur concerné : Mr Alain TUR

Nature : AST GROUPE est en charge pour cette société de la gestion administrative ; les honoraires fixés par convention se répartissent de la façon suivante :

- Contrôle interne : 2 160 € HT
- Comptabilité : 2 160 € HT
- Juridique : 1 080 € HT

Incidence sur les comptes de l'exercice : Le montant des honoraires facturés a été conforme à la convention et s'est élevé à : 5 400 € HT.

#### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

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

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

## **I. 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. Le loyer mensuel révisé s'est élevé à 12545.24 euros du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2012 et à 13053.83 euros du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012.

Incidence sur les comptes de l'exercice : Prise en charge d'un loyer hors taxe de 152 069 euros.

## **II. 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. Le loyer mensuel révisé s'est élevé à 1090.29 euros du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2012 et à 1134.49 euros du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012.

Incidence sur les comptes de l'exercice : Prise en charge d'un loyer hors taxe de 13 216 euros.

## **III. Convention de gestion entre les sociétés SCCV RESIDENCES FLORENTINS, SCI LES ALLEES PASCALINE, SNC LES RESIDENCES DU CENTRE et AST GROUPE**

Administrateur concerné : Mr Alain TUR

Nature : AST GROUPE est en charge pour les programmes immobiliers gérés par ces sociétés de la commercialisation des lots, la maîtrise d'œuvre d'exécution des travaux et la tenue de la comptabilité ; les honoraires fixés par convention se répartissent de la façon suivante :

- Prestations de commercialisation : 4% HT du prix de vente TTC des lots vendus par AST GROUPE
- Prestation de gestion : 20 000 € HT  
10 000 € HT pour  
SNC LES RESIDENCES du CENTRE
- Maîtrise d'œuvre : 7 500 € HT par lot vendus

Incidence sur les comptes de l'exercice :

La commercialisation des trois programmes s'est achevée en 2011, les lots des programmes RESIDENCES DU CENTRE et RESIDENCES FLORENTINS ont été livrés en 2011 ; la facturation de prestations n'a concerné que le programme LES ALLEES PASCALINE : solde des prestations de gestion et de maîtrise d'œuvre.

| <b>Facturation 2012</b>            | <b>RESIDENCES<br/>FLORENTINS</b> | <b>LES<br/>ALLEES<br/>PASCALINE</b> | <b>RESIDENCES<br/>DU CENTRE</b> |
|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Prestations de commercialisation : | 0                                | 0                                   | 0                               |
| Prestation de gestion :            | 0                                | 2 000                               | 0                               |
| Maîtrise d'œuvre                   | 0                                | 15 000                              | 0                               |

**IV. Convention de prestations de services entre les sociétés SA POBI INDUSTRIE et AST GROUPE**

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR et Monsieur Sylvain TUR

Nature : AST GROUPE est en charge pour cette société de l'organisation générale et de la gestion administrative ; les honoraires fixés par convention se répartissent de la façon suivante :

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| - Organisation générale : | 65 000 € HT |
| - Moyens Généraux :       | 1 200 € HT  |
| - Achats :                | 0 € HT      |
| - Contrôle interne :      | 0 € HT      |
| - Comptabilité :          | 30 000 € HT |
| - Informatique :          | 6 260 € HT  |
| - Ressources Humaines :   | 6 500 € HT  |
| - Juridique :             | 6 500 € HT  |
| - Qualité :               | 0 € HT      |

Incidence sur les comptes de l'exercice : Le montant des honoraires facturés a été conforme à la convention et s'est élevé à : 115 460 € HT.

**V. Convention de prestations de services entre les sociétés SA EVOLIM et AST GROUPE**

Administrateur concerné : Monsieur Alain TUR

Nature : AST GROUPE est en charge pour cette société de la gestion administrative ; les honoraires fixés par convention se répartissent de la façon suivante :

|                      |            |
|----------------------|------------|
| - Contrôle interne : | 2 160 € HT |
| - Comptabilité :     | 2 160 € HT |
| - Juridique :        | 1 080 € HT |

Incidence sur les comptes de l'exercice : Le montant des honoraires facturés a été conforme à la convention et s'est élevé à : 5 400 € HT.

## **VI. Conventions de trésorerie entre la société AST GROUPE et ses filiales**

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR et Monsieur Sylvain TUR

Nature : Autorisation donnée au Président directeur général de conclure des conventions de trésorerie (avance de trésorerie, prêts, garanties à donner aux établissements financiers,...) au profit des sociétés EVOLIM, AST SERVICES, POBI INDUSTRIE et les SCI du groupe.

Incidence sur les comptes de l'exercice : Les avances ont été rémunérées au taux annuel de 3.39%

|                                  | solde au<br>31/12/12 | produits<br>financiers<br>2012 | charges<br>financières<br>2012 |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| EVOLIM                           | -1 082 502           | 14 788                         | 0                              |
| AST SERVICES                     | 525 100              | 0                              | 11 074                         |
| POBI INDUSTRIE                   | -9 968 657           | 302 740                        | 0                              |
| PERFORM HABITAT                  | -377 023             | 6 502                          | 0                              |
| SCI LES ALLEES PASCALINE         | 0                    | 1 701                          |                                |
| SCCV LES RESIDENCES<br>FLORENTIN | 0                    | 2 378                          |                                |
| SCCV RESIDENCES CLEZET           | -224 565             | 15 666                         |                                |
| SCI RESIDENCES DU CENTRE         | 0                    | 121                            |                                |

## **VII. Convention de gestion entre les sociétés SCCV RESIDENCES CLEZET et AST GROUPE**

Administrateur concerné : Monsieur Alain TUR

Nature : AST GROUPE est en charge pour ce programme immobilier, du montage et de la réalisation foncière, de la commercialisation des lots, de la maîtrise d'œuvre d'exécution des travaux et de la tenue de la comptabilité ; les honoraires fixés par convention se répartissent de la façon suivante :

- Honoraires d'acquisition foncière : 140 567€ HT,
- Honoraires de montage et réalisation : 421 700 € HT
- Honoraires de commercialisation : 5 000€ HT par lot lors de la réservation réalisée par AST GROUPE,
- Honoraires Maîtrise d'œuvre : 130 000€ HT
- Honoraires comptables : 15 000€ HT.

Incidence sur les comptes de l'exercice : le montant des honoraires facturés s'est élevé :

- 66 000 € pour la maîtrise d'œuvre
- 10 500 € pour la gestion administrative et comptable



- 5 000 € pour la commercialisation

**VIII. Convention de prestations de services entre les sociétés SASU AST Services et AST GROUPE**

Administrateur concerné : Monsieur Alain TUR

Nature : AST GROUPE est en charge pour cette société de la gestion administrative ; les honoraires fixés par convention se répartissent de la façon suivante :

- Contrôle interne : 1 080 € HT
- Comptabilité : 2 160 € HT

Incidence sur les comptes de l'exercice : Le montant des honoraires facturés a été conforme à la convention et s'est élevé à : 3 240 € HT.

**IX. Convention de prestations de services entre les sociétés SCI TTC et AST GROUPE**

Administrateur concerné : Messieurs Alain et Sylvain TUR

Nature : AST GROUPE est en charge pour cette société de la gestion administrative ; les honoraires fixés par convention s'élèvent à 1800 € HT

Incidence sur les comptes de l'exercice : Le montant des honoraires facturés a été conforme à la convention et s'est élevé à : 1 800 € HT pour 2012.

Craponne et Villeurbanne, le 22 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

**Cabinet Xavier BOUSQUET**

Olivier CHETAIL

**DELOITTE & ASSOCIES**

Xavier GRAZ

**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**

#### **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.

La société n'applique pas un code de gouvernance. Par contre après avoir pris connaissance du référentiel du code de gouvernance de Middledenext : "pour une gouvernance raisonnable des entreprises françaises", ce rapport représente les bases essentielles de gouvernance d'entreprise sur lesquelles le conseil d'administration d'AST Groupe devra s'appuyer selon une démarche logique qui satisfasse aux problématiques et aux soucis de cohérence d'une entreprise dont l'actionnariat est largement familial.

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.

Le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration le 26 mars 2013.

Ce rapport a été préparé en tenant compte des avis et des recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

#### **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.

Dans le cadre du groupe AST, la société mère, AST Groupe, veille à l'existence de dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne au sein de ses filiales. Ces dispositifs sont adaptés à leurs caractéristiques propres et aux relations entre la société mère et les filiales.

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

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.

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.

## **3. 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.

Dans le cadre des règles de gouvernance le conseil d'administration pourra décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires destinés à faciliter le bon fonctionnement de celui-ci et à concourir efficacement à la préparation des décisions.

Les comités pourraient être chargés d'étudier toutes questions transmises par le conseil d'administration ou son Président.

Après étude, ils rapporteront leurs conclusions sous formes de comptes- rendus.

Le rôle des comités est purement consultatif.

### 3.1. Composition du conseil

| 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 31/12/2017 | PDG                                         | Président d'EVOLIM depuis le 15 avril 2007, Président et Administrateur de Microsit, Administrateur de POBI INDUSTRIE, de POBI CHARPENTES |
|                  | 17/05/2000                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              |                                                                                                                                           |
| Sylvain TUR      | 08/07/2004                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | DG                                          | Gérant de la SCI TTC & POBI STRUCTURES, Administrateur dans le Groupe POBI & Président de POBI CHARPENTES et POBI INDUSTRIE               |
|                  | 15/05/2000                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              |                                                                                                                                           |
| Jérôme GACOIN    | 26/05/2010                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2015 | Administrateur                              | Président de la société AELIUM                                                                                                            |
| Martine COLLONGE | 21/05/2012                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              | Présidente de COLLONGE CONSEIL et membre du Conseil de Surveillance de SABETON                                                            |

Un représentant du comité d'entreprise participe aux séances du conseil d'administration

### 3.2. Durée des mandats

Nous vous rappelons 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 31.12.2017
- ✓ 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 31.12.2017
- ✓ M. Jérôme GACOIN pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2015
- ✓ Mme Martine COLLONGE pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2017

### 3.3. Rôle du conseil

Le conseil d'administration d'AST Groupe est composé de 4 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 prise de participations, d'acquisitions ou de cessions d'activités d'importance majeure pour la société.

### **3.4. 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.

### **3.5. 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.

### **3.6. Fréquences des réunions**

Pour information le conseil d'administration s'est réuni 4 fois en 2012 (le 17 février, le 26 mars, le 21 mai et le 18 septembre).

Le taux de présence des administrateurs était de 100% sur l'année.

### **3.7. Administrateur Indépendant**

Martine COLLONGE et Jérôme GACOIN sont les administrateurs indépendants d'AST Groupe.

### **3.8. Règles de fonctionnement**

Le conseil d'administration a fait voter par l'Assemblée Générale des actionnaires le 27 avril 2006 une résolution visant les 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 régulièrement durant l'année 2012.

Un comité d'engagement a été créé en 2009. Il se réunit périodiquement et sur demande 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...).

### **3.9. Elargissement du conseil d'administration**

Dans le cadre de la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle, qui a été publiée au JO du 28 janvier 2011, afin de respecter cette loi et d'ouvrir notre conseil d'une part aux femmes mais aussi d'élargir celui-ci vers une représentation plus forte d'administrateurs indépendants, l'administrateur Martine COLLONGE a été nommée.

## **4. 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'appuient 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 & modes opératoires. Ces manuels et modes opératoires font l'objet de révisions constantes et/ou spécifiques.

- ✓ Le service qualité et les services administratifs et techniques ont organisé un programme d'audit de fonctionnement tout au long de l'année 2012.

#### **4.1. 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

L'information financière est construite à partir :

- ✓ d'analyses d'indicateurs (notamment relatifs à l'activité commerciale, au contrôle des marges et au montage des nouvelles opérations de promotion immobilières)
- ✓ d'enregistrements comptables qui permettent d'établir les arrêtés de compte et fournissent l'information nécessaire à la production des comptes consolidés.

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

L'ensemble des systèmes d'informations financières et leur contenu est piloté par le 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, le pilotage des investissements et des désinvestissements majeurs 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), complétés 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**

L'ERP développé en interne et nommé HERCULE permet de suivre la facturation des clients et de vérifier les marges brutes générées par les activités historiques du groupe.

La combinaison de cet ERP et du logiciel comptable CEGID permet d'effectuer des situations intermédiaires pour toutes les activités (CMI, VEFA et lotissements) avec une fréquence mensuelle.

Des budgets VEFA et Lotissements sont suivis et réactualisés tous les deux mois en fonction de la génération des états comptables et des informations transmises par les services opérationnels.

Le contrôle des marges de chaque contrat CMI est effectué tous les deux mois en fonction de certains critères d'écarts types.

Au niveau du Groupe POBI, depuis notre prise de participation, la gestion de la comptabilité a été internalisée.

Le service comptable délocalisé sur le site de production des activités du groupe POBI est en lien permanent avec les services centraux d'AST.

De nombreux modes opératoires et procédures ont été mis en place pour fiabiliser les informations financières et développer le contrôle interne.

Des séparations de tâches ont été développées à l'ensemble du groupe. Une polyvalence et des binômes ont été mis en place afin de se prémunir contre une rupture des informations financières.

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

Les travaux d'analyse et d'évaluation du contrôle interne au sein de la société sont réalisés en étroite concertation avec les commissaires aux comptes.

Ils sont notamment informés des résultats des travaux de l'audit interne.

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

Le Groupe est exposé à certains risques inhérents à l'activité de la Promotion construction.

Dans l'étude de ses projets de promotion, AST Groupe veille à définir et à prévenir les risques grâce, entre autres, aux dossiers d'engagements signés par les membres du comité d'engagement.

L'ensemble des risques sont recensés et développés dans le rapport de gestion 2012.



## **5. 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.

## **6. 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 défini par l'URSSAF.

## **7. Structure du capital**

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

## **8. 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.

## **9. Mention de la publication des informations prévues par l'article L. 225-100-3**

- a) Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote**

Néant

- b) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du CA ou du directoire ainsi qu'à la modification des statuts**

Néant

### **c) Pouvoirs du CA, en particulier l'émission ou le rachat d'actions**

Se référer aux paragraphes 25, 26 et 27 du rapport de gestion 2012.

## **10. Evaluation et principales évolutions du contrôle interne**

AST Groupe a appliqué de manière continue les procédures décrites ci-dessus.

## **11. 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**

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

**CABINET 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 2012

---

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 2012.

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 22 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

**CABINET XAVIER BOUSQUET**

Olivier CHETAIL

**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.

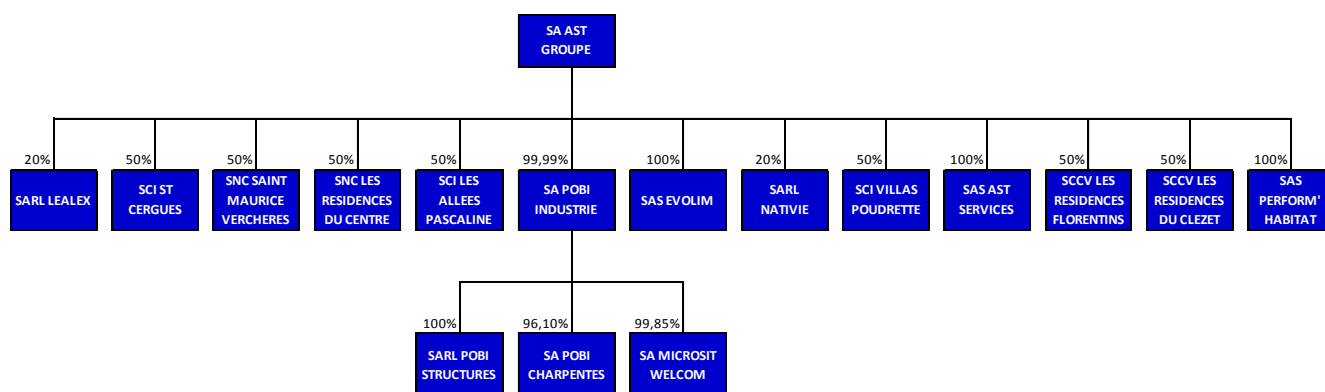
**2005** : Changement de nom : AST Promotion devient AST Groupe, le premier désignant désormais la marque dédiée à l'activité promoteur.  
Seconde opération de croissance externe : acquisition de Villas Trident, spécialiste du mas provençal en région PACA.

**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 Pobi, composé d'une société mère et de ses 3 filiales (Pobi Structures, Pobi Charpentes & Micorsit Welcom).  
Création de Natilia, première franchise de maison à ossature Bois en France.  
Obtention du label NF Logement pour A.S.T Promotion.
- 2010** : Développement du réseau des franchisés.  
Création d'AST services, courtier en assurances.  
Reprise de l'activité d'Evolim, spécialisée dans l'activité de lotissement.
- 2011** : Création de PERFORM'HABITAT, activité de rénovation thermique  
(Intégrée au Groupe à compter de 2012).
- 2012** : Recapitalisation de POBI INDUSTRIE ayant comme effet l'augmentation de la détention à hauteur de 99.99% du capital social de cette société. Au 1er semestre, AST Groupe a intensifié la restructuration des activités de POBI avec l'extension de son usine et la modernisation de son tissu industriel.
- En septembre 2012, la société TEAM INVEST est créée et regroupe différents managers d'AST Groupe. Cette société détient 21.82% du capital d'AST Groupe.

#### 4.1.2 Organigramme, filiales et participations

Organigramme juridique 2012 :



La société mère est la société anonyme AST GROUPE.

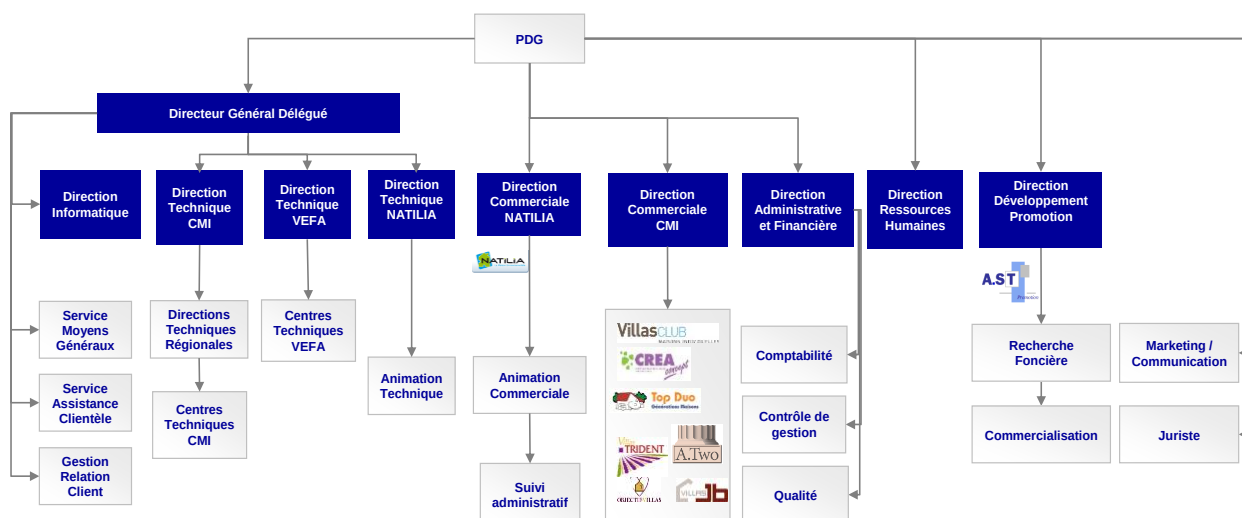
Les sociétés consolidées au 31/12/2012 sont :

- LEALEX SARL : cette société est spécialisée dans les travaux d'installation électrique.
- La société EVOLIM SAS, filiale à 100% dont l'activité principale est le lotissement
- Les sociétés SCI ST CERGUES, SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES, SNC LES RESIDENCES DU CENTRE, SCCV LES ALLEES PASCALINE, SCCV LES RESIDENCES FLORENTINS et SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET sont des sociétés de Construction/Vente constituées spécifiquement pour des opérations en VEFA.
- Le Groupe POBI est composé d'une société mère POBI INDUSTRIE qui détient 3 filiales :
  - 100% de la société à responsabilité limitée POBI STRUCTURES, qui a pour activité la construction de différents types de panneaux à ossature en bois (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 POBI CHARPENTES, qui a pour activité la fabrication de charpentes industrielles
  - 99.85% de la société anonyme MICROSIT WELCOM, SSII de POBI INDUSTRIE, exploitant en pleine propriété le portail Internet [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com)
- AST SERVICES détenue à 100% et ayant pour activité le courtage en banque et assurance.
- PERFORM'HABITAT détenue à 100% et ayant pour activité la rénovation thermique de l'habitat.

Les sociétés non consolidées sont :

- 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%.
- SARL NATIVIE

Organigramme fonctionnel :



### 4.1.3 Principales activités (marques et implantations géographiques)

Les activités principales du Groupe sont :

- ✚ Construction de maisons individuelles
- ✚ Promotion immobilière
- ✚ Lotissement
- ✚ Franchise
- ✚ Fabrication de charpentes industrielles et traditionnelles
- ✚ Fabrication de kits à ossatures bois
- ✚ Courtage en assurance et en financement.
- ✚ Rénovation de l'habitat

#### 4.1.3.1 Activité Diffus :

##### ➤ A/ 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 : A.S.T 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.

Compte tenu des délais techniques et administratifs (*achat du terrain, obtention du permis de construire, réalisation du mètre...*) précédant la mise en chantier des contrats signés, et des délais de construction, l'activité de constructeur en CMI apporte à A .S.T Groupe une visibilité sur son chiffre d'affaires à 12 mois.

##### ➤ B/ L'exercice 2012

1226 maisons en 2012 (1424 en 2011) ont été vendues en diffus.

Le prix de vente moyen (hors foncier) d'une maison en secteur diffus est de 77 344€ HT (72 096 € en 2011), ce qui place l'offre d'A.S.T Groupe au cœur du marché du primo-accédant.

Le chiffre d'affaires de cette activité s'établit à 67M€ en 2012 contre 60M€ en 2011 (+12%)

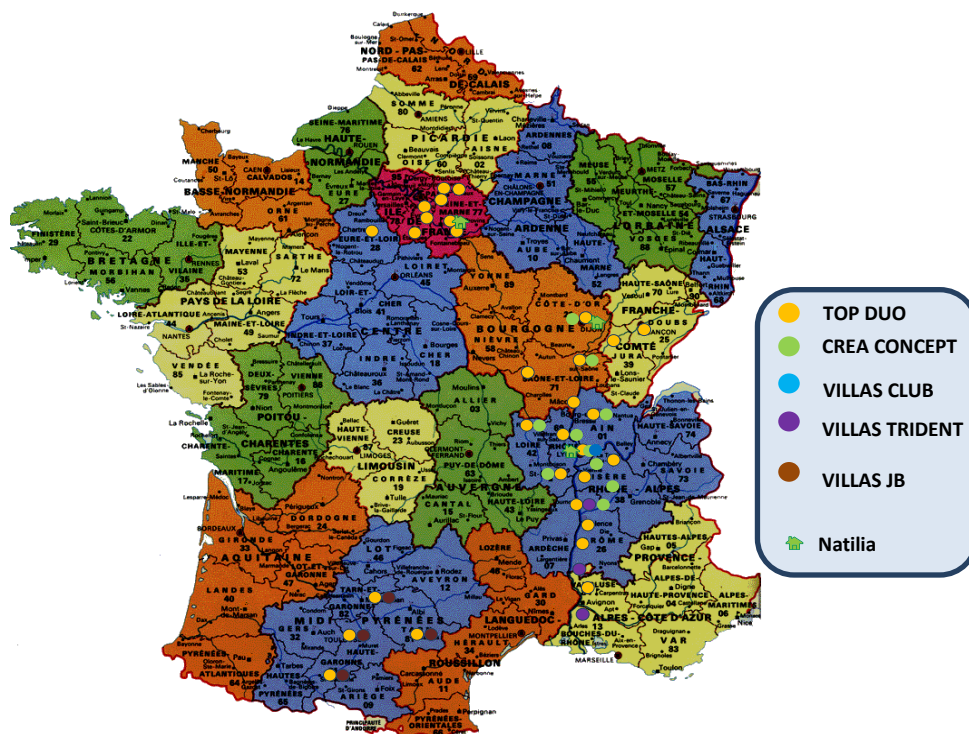
### ➤ C/ Les marques en diffus d'A.S.T Groupe

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

A.S.T 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. 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.

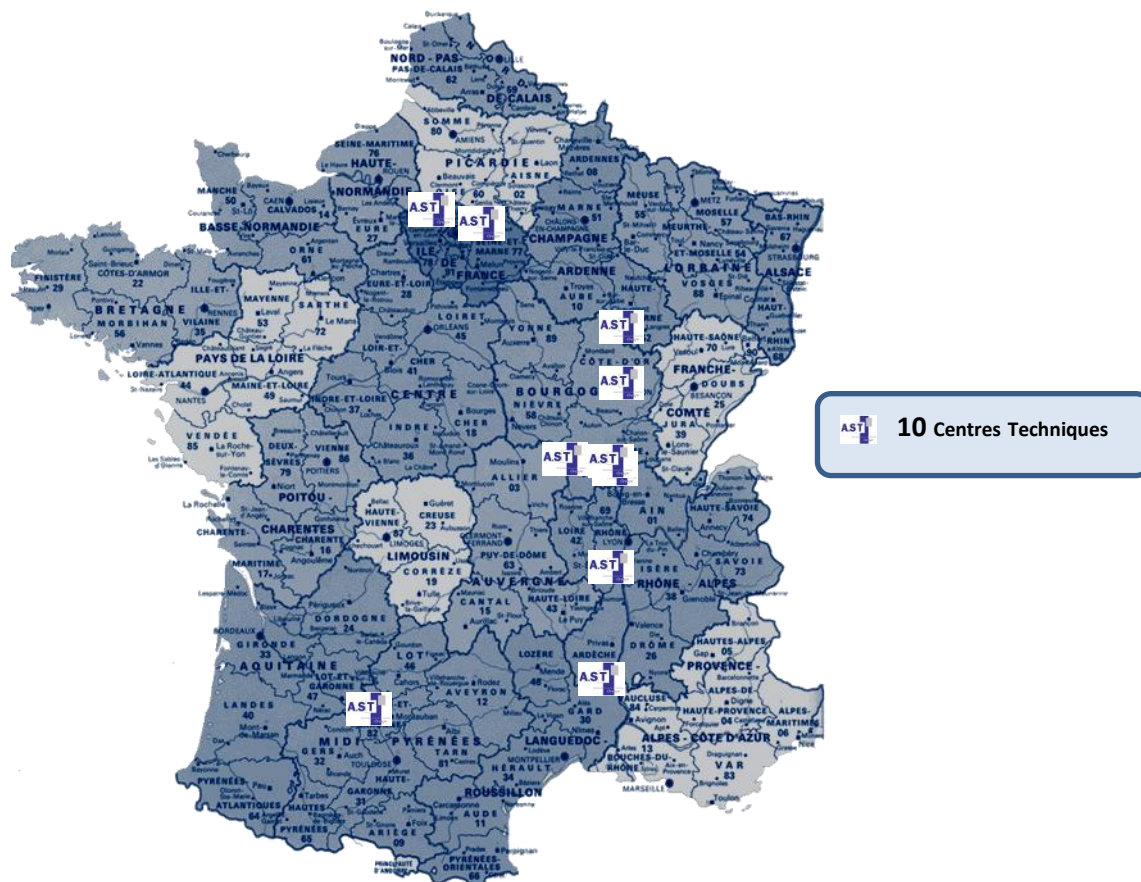
Top Duo, Créa Concept, Villas Club, Villas Trident, Villas JB et Natilia ; toutes ces marques sont déposées à l'INPI et leur développement est accompagné d'actions de marketing et de communication.

### ➤ D/ L'implantation des marques :





➤ E/ L'implantation des centres Techniques CMI:





## **Positionnement**

Créée en 1993, Créa Concept, marque historique du Groupe, propose un large choix de maisons traditionnelles ainsi qu'un panel de services à prix attractif 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, dans le cadre du contrat de construction de maisons individuelles (garanties et assurances).

La marque a une présence géographique de 9 agences en Rhône alpes et Bourgogne en 2012.

## **Activité 2012**

- 239 unités vendues au cours de l'exercice (contre 284 en 2011) soit une baisse de 15,8%
- Prix moyen hors foncier : 85.7 K€ HT.

## **Développement en 2012**

- ✚ Développement de l'offre RT 2012
- ✚ Renforcement commercial de Créa Concept Dijon (point de vente ouvert fin 2011)
- ✚ Amélioration de la stratégie web avec mise en place de campagnes géo-localisées Adword et Retargeting (bannières commerciales) et de nouveaux sites partenaires.
- ✚ Nouveau site Internet en corrélation avec l'image de marque
- ✚ Présence en Web 2.0 avec la création d'un compte sur le réseau social Facebook
- ✚ Amélioration de l'application IPHONE
- ✚ Nouveaux visuels des modèles en 3D
- ✚ Changement d'identité visuelle (nouvelle signalétique) pour les agences de Dijon (21) et Bourg en Bresse (01)
- ✚ Mise en place de partenariats pour présenter une offre commerciale aux clients de la marque (cheque Aménagement, cheque Cuisine...)

## **Les perspectives 2013**

- ✚ Maintien des équipes commerciales.
- ✚ Développement de modèles contemporains
- ✚ Renforcement des résultats du site Internet
- ✚ Travail sur le référencement Naturel du site internet
- ✚ Poursuite du changement d'identité visuelle des agences de Chalon (71), Lyon (69), et Villefranche sur Saône (69).



## **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 sur le marché français comme la première marque du Groupe. Outre son prix attractif, 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 de 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.

### **Activité 2012**

- 869 unités vendues au cours de l'exercice (contre 1025 unités en 2011) soit 15.2%.
- Prix moyen hors foncier : 74.3 K€ HT (contre 72.6 K€ en 2011).

### **Développement 2012 :**

- ✚ Mise en place de la nouvelle norme thermique RT2012 et formation des équipes.
- ✚ Ouverture d'une nouvelle agence : Argenteuil (95)
- ✚ Mise en place de partenariats pour présenter une offre commerciale aux clients de la marque (cheque Aménagement, cheque Cuisine...)
- ✚ Refonte du site Internet de la marque.
- ✚ Présence en Web 2.0 avec la création d'un compte sur le réseau social Facebook
- ✚ Amélioration de la stratégie web avec mise en place de campagnes géo-localisées Adword et Retargeting (bannières commerciales) et de nouveaux sites partenaires.
- ✚ Ouverture d'un nouveau Centre Technique en Ile De France à Livry Gargan.
- ✚ Réflexion sur la nouvelle image de marque

### **Perspective 2013**

- ✚ Nouvelle charte graphique avec déclinaison sur tous les supports de communication.
- ✚ Mise en place d'actions commerciales de proximité.
- ✚ Nouveaux modèles de maison contemporains.
- ✚ Développement et renforcement de la stratégie Web avec la création de Sites agences pour améliorer le référencement naturel sur les moteurs de recherche et l'optimisation des campagnes Web.



« *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.

## **Activité 2012**

- 50 unités vendues en 2012 au cours de l'exercice (contre 53 en 2011),
- Prix moyen hors foncier : 82.1K€ HT

## **Développement 2012 :**

- ✚ Renforcement des équipes commerciales.
- ✚ Mise en place de partenariats pour présenter une offre commerciale aux clients de la marque (cheque Aménagement, cheque Cuisine...)
- ✚ Réflexion sur la stratégie Web

## **Perspective 2013**

- ✚ Développement commercial sur le secteur de Nîmes.
- ✚ Refonte du site Internet avec plus d'ergonomie sur la recherche des projets
- ✚ Amélioration du référencement naturel
- ✚ Nouveaux visuels 3D des modèles
- ✚ Nouvelle Charte graphique.
- ✚ Mise en place de campagnes Web pour les 2 agences (campagnes géo-localisées Adword et Retargeting).



## **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 et varié d'une dizaine de modèles, Villas JB, 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 est complémentaire à la marque Top Duo en terme de prix et d'image.

### **Activité 2012**

- 58 unités vendues en 2012 au cours de l'exercice (contre 33 en 2011),
- Prix moyen hors foncier : 81,135K€ HT,

### **Développement 2012 :**

- ✚ Renforcement des équipes commerciales sur les agences de Toulouse (31).
- ✚ Ouverture à venir d'une agence à LAVAUR

### **Perspective 2013**

- ✚ Amélioration du site internet de la marque et repositionnement de l'image de la marque.
- ✚ Ouverture d'une autre agence sur Midi-Pyrénées
- ✚ Mise en place d'une stratégie Web marketing



En région Rhône-Alpes, Villas Club se place comme une marque moyenne/haut de gamme destinée aux primo accédants. Choix, qualité du service et des réalisations, design, adaptabilité des modèles, sécurité, tel est le positionnement de Villas Club.

### **Activité 2012**

- 18 unités vendues au cours de l'exercice (contre 39 unités en 2011)
- Prix moyen hors foncier de 92.9 K€ HT

### **Développement 2012 :**

- ✚ Montée en gamme (Moyen et haute de Gamme)
- ✚ Développement des agences de proximité avec l'ouverture de nouvelles agences dans l'Est et l'Ouest Lyonnais
- ✚ Refonte du site Internet pour une mise en conformité avec la nouvelle identité visuelle.

### **Perspectives 2013 :**

- ✚ Changement du positionnement de la marque avec un développement en franchise (licence de marque ou concession).  
Capitalisation du modèle franchise déjà approuvé par AST à travers deux modèles :
  - une franchise « commerciale » ou AST réalisera les chantiers dans les secteurs géographiques déjà occupés.
  - une franchise « complète » ou le franchisé sera le commercialisateur mais aussi le réalisateur des maisons.

Un produit résolument rajeunie et pleinement ciblé sur la primo accession, cœur de cible historique de notre clientèle.

Les premiers franchisés sont attendus pour le dernier trimestre de cette année.



## **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 et 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, permet 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.

### **Développement en 2012 :**

- ✚ 262 agences immobilières partenaires depuis sa création.
- ✚ 154 ventes réalisées pour nos marques commerciales grâce à Objectif Villas contre 235 ventes en 2011.

### **Perspectives 2013 :**

Objectif Villas a pour objectif d'agir sur la continuité en proposant encore et toujours des partenariats avec les agences immobilières afin de développer ce segment de vente.



## **Construire aujourd'hui la maison de demain**

### **Positionnement**

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). Il est donc important d'anticiper dès à présent ce facteur 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 étaient réservées à un public élitiste, conséquence d'une filière encore peu organisée et d'une méconnaissance de ce marché de masse.

Pour parvenir rapidement à ce positionnement, A.S.T Groupe a pris une participation majoritaire de 99.99 % dans le Groupe Pobi dont la filiale POBI Structures est une société spécialisée dans la fabrication industrielle de composants structurels en bois pour la construction de logements depuis 1929.

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, les maisons Natilia répondent à la norme fixée par le Grenelle de l'Environnement (RT2012), et sont déjà bien engagées dans la future réglementation 2020.

### **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 RT2012 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.



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

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

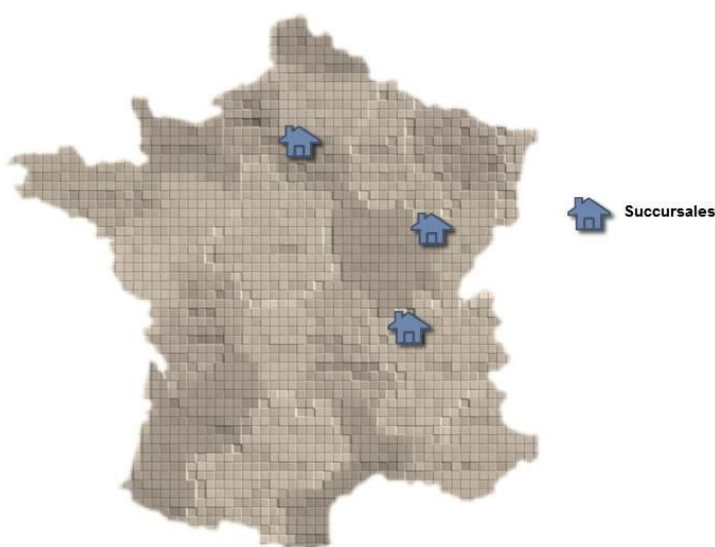
- Positionnée sur le marché porteur de la Primo Accession à la maison individuelle.
- Une offre verticale intégrant toutes les expertises avec une fabrication et une conception sur l'ensemble du territoire national.
- Possédant une technologie de construction innovante, écologique et économique : l'ossature bois
- Distinguée et récompensée par différents organismes et fédérations.

#### **Développement 2012 : (Activité Succursale)**

- ✚ Chiffre d'affaires de 3 484 K€ pour l'activité succursales (2 380 K€ en 2011).
- ✚ 3 succursales installées : Lyon, Dijon, et Lieusaint

#### **Perspectives 2013 : (Activité Succursale)**

- ✚ Optimisation du prix de revient de nos modèles de maison par le biais d'un équilibre entre une Architecture valorisante pour le client et la simplicité de mise en œuvre sur le chantier.
- ✚ Stabilisation des équipes commerciales.



#### **4.1.3.2 Activité Promotion**

Le marché de la Promotion est poussé par les mêmes fondamentaux que l'activité de constructeur, auxquels s'ajoute le confort d'un habitat livré "clés en mains" (gestion des clôtures, des accès, colorimétrie des façades etc...). Les collectivités, tournées vers une gestion plus urbaine de l'aménagement de leurs territoires, favorisent 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. De plus, la proximité des commodités, des axes routiers ou autoroutiers, des transports en communs sont les principaux soutiens au marché de la promotion.

#### **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.

#### ***AST PROMOTION, Créateur d'espaces de vie ...***

**Ast Promotion** : créée en 1995, AST Promotion est le reflet de la capacité du Groupe à anticiper l'évolution et les demandes du marché. Attentive aux problématiques d'aménagement, la marque conçoit et crée des projets globalisés répondant aux attentes des collectivités et des futurs acquéreurs. Dans le strict respect de la loi SRU et des normes en vigueur (Réglementation thermique et technique, normes d'accessibilité etc...), la marque privilégie la mixité de logement : villas individuelles, villas groupées, maisons de ville, maisons en bande ou jumelées, logements collectifs et intermédiaires.

Depuis la recherche foncière jusqu'à la livraison des logements, AST Promotion est aujourd'hui synonyme d'expertise et de savoir-faire.

#### **Positionnement**

En tant que promoteur (40% du CA 2012), A.S.T Groupe veille sans cesse à apporter un maximum de cohérence dans la gestion du territoire : l'entreprise réalise des programmes adaptés en habitats individuels, groupés et collectifs.

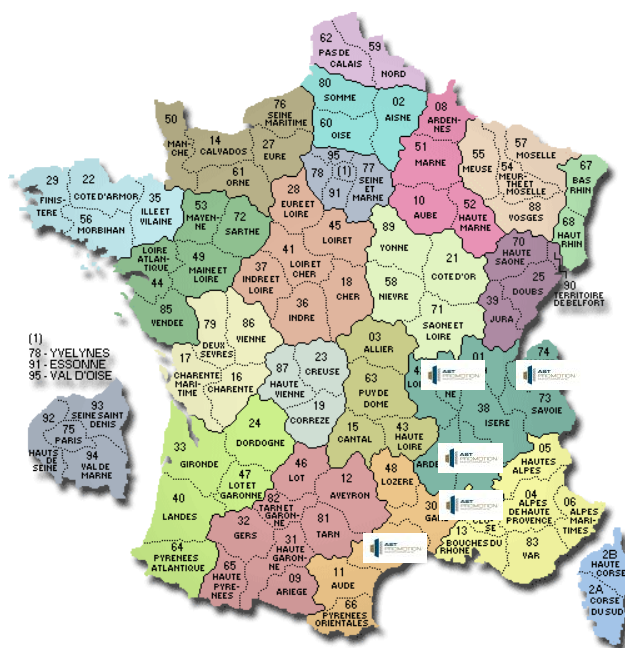
L'activité VEFA d'A.S.T Groupe propose des logements (maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons-appartements, appartements) issus d'une parfaite réflexion d'urbanisation alliant caractéristiques architecturales, homogénéité et qualité, le tout pour une économie maîtrisée. Ces programmes séduisent deux types de clientèle : une clientèle composée de jeunes ménages habitant, en général, la ville la plus proche du programme, au moment de l'achat, et les 50/60 ans intéressés pour investir dans un secteur en devenir.

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. Certifiés « NF Logement » depuis 2009, les logements proposés par A.S.T Promotion s’inscrivent dans une politique de construction « durable », offrant un niveau de garantie optimal en termes de qualité, de sécurité et de performance énergétique.

Maisons individuelles ou groupées, maisons-appartements ou collectifs, les programmes A.S.T Promotion, mixtes, bois ou traditionnels, respectent les critères techniques et thermiques actuels (label BBC / RT 2012 – normes d’accessibilité). De plus, ils s’adaptent aux codes de l’urbanisme local exposés dans les Plans Locaux d’Urbanisme et les Plans d’Occupation des Sols.

A travers le grand Sud-Est (Bourgogne, Rhône-Alpes, PACA et Languedoc-Roussillon), les compétences de la marque A.S.T Promotion sont reconnues et portées par plus de 80 collaborateurs spécialistes de la construction et de l’urbanisme, issus des rangs d’une vingtaine de corps de métiers.

#### Implantation d’A.S.T Promotion :



**5 Antennes techniques et Commerciales**

#### **L’exercice 2012**

AST Promotion en quelques chiffres :

- plus de 242 ouvertures de chantiers,
- 268 logements livrés,
- 19 nouvelles opérations projetées,
- plus de 400 ventes,
- 18 permis déposés,
- Le prix de vente moyen d’un logement est d’environ 170K€ HT (184K€ en 2011)
- Le chiffre d’affaires est de 50 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.

### **Développement 2012 :**

- ✚ Renforcement des équipes des Centres VEFA : compétences, expertise et savoir-faire locaux.
- ✚ Renforcement de la collaboration avec des prestataires locaux pour un travail d'expertise optimisé.
- ✚ Renforcement de la mixité de logements : AST Promotion crée toutes les typologies de logements et aujourd'hui plus particulièrement des logements collectifs dans le respect de la loi SRU et des normes en vigueur.
- ✚ Renforcement d'une étroite collaboration avec les collectivités : Etudes de faisabilité, réflexions d'urbanisation afin de proposer des projets globalisés.

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.

### **Perspectives 2013 :**

- ✚ Renforcement des équipes foncières et montage avec définition d'une nouvelle cartographie permettant une relation privilégiée avec les collectivités et propriétaires terriens.
- ✚ Multiplication des sorties d'opérations résultant d'une prospection soutenue et qualitative : villas individuelles, maisons groupées ou en bande, intermédiaires, collectifs.
- ✚ Développement du marché « urbain », particulièrement du Grand Lyon (opérations à Lyon, Brignais, Saint-Priest, Décines etc.)
- ✚ Développement et accompagnement des équipes commerciales organisées par secteur et par agence commerciale (Lyon, Pays de Savoie, Valence, Graveson, Montpellier) pour une meilleure proximité et pour une meilleure gestion des opérations en local.
- ✚ Mise en place d'un service technico-commercial dédié aux collectivités et bailleurs sociaux pour une relation privilégiée et continue.



#### 4.1.3.3 La Franchise

A.S.T Groupe a choisi de développer son offre en devenant franchiseur. Le réseau de franchise Natilia s'adresse à des entrepreneurs désireux de développer régionalement la marque et de participer à la création de la maison de demain. L'objectif du réseau de franchise Natilia, initié par A.S.T Groupe, est de se positionner comme précurseur de l'industrialisation de la maison environnementale en France et ainsi permettre au plus grand nombre d'accéder à une habitation écologique et économique. Ainsi, le réseau de franchise Natilia propose aux primo accédants une maison à haute performance énergétique abordable par le plus grand nombre.

##### Développement 2012 : (Réseau de franchise)

- + Chiffre d'affaires de 1 511 K€ pour l'activité franchise (1 307K€ en 2011)
- + 29 franchisés installés et formés avec 34 points de vente.

##### Perspectives 2013 : (Réseau de franchise)

- + Dès la fin du premier semestre 2013, 34 franchisés seront opérationnels.
- + Ouverture de 8 à 10 nouvelles franchises grâce notamment à l'intégration d'un développeur commercial intégré depuis janvier 2013.
- + Mise en service d'un nouveau site internet adapté aux nouvelles exigences du Web, avec la création d'une chaîne YouTube (672 000 visites en 2012).
- + Nouvelles sessions de formation pour l'ensemble des franchisés, gratuites et réalisées localement afin d'améliorer les performances du réseau.
- + Intégration d'un service recrutement des candidats pour mieux cibler le profil de nos futurs franchisés.



#### **4.1.3.4 L'Ossature Bois et la Charpente**

##### **Outil industriel d'Ossatures Bois et de Charpente**

Aujourd'hui, offrir la possibilité de l'accession à la propriété par le biais d'une maison à la fois écologique et économique est devenu incontournable. A.S.T Groupe, par son expérience, a constaté ces dernières années, l'accroissement des contraintes structurelles, réglementaires et normatives.

Afin d'être prêt à proposer une offre performante adaptée, A.S.T Groupe a entamé, en 2009, une mutation dans « la façon de construire », en intégrant un nouveau métier.

Par l'acquisition d'un outil industriel, dans la Nièvre (58), spécialisé dans la fabrication de maisons à ossature bois et de charpentes, A.S.T Groupe a réuni, dans une politique stratégique commune, deux « savoir-faire », celui de la distribution et celui de la fabrication.

En effet, seule la maîtrise d'une distribution normalisée, permet le développement et l'optimisation de processus de fabrication industrialisés.

De plus la position géographique de l'usine représente un réel atout stratégique, se situant au cœur du territoire national.

De plus, depuis début 2011 POBI Industrie, a initié le Lean Manufacturing au cœur de l'entreprise, de sorte à fédérer l'ensemble des services. Un groupe de travail, accompagné d'experts du Lean, a conçu, dans cette philosophie l'évolution de la ligne de production. Cette démarche est une première dans la fabrication de maisons à ossature bois.

A l'instar de l'automobile, POBI Industrie a conçu une ligne de production, où le produit se déplace successivement devant chacun des postes de création de valeur.

Ainsi la production moyenne quotidienne actuelle est d'environ 300 m<sup>2</sup> de murs, soit 2 maisons.

A terme l'usine est conçue pour fabriquer 10 maisons par jour, soit un mur toutes les 9 minutes.

##### **L'exercice 2012**

Le chiffre d'affaires consolidé de cette activité s'établit à 6 M€.



### ***POBI Charpentes (Société Fille)***

L'activité de charpente en 2012, s'est recentrée sur les commandes émanant principalement d'AST Groupe.

Avec une remise à plat complète de l'organisation et notamment par la suppression du service commercial (un directeur et un commercial). L'activité de transport a été entièrement externalisée.

L'ensemble des charges a été optimisé, le bénéfice réel n'étant pas encore visible entièrement sur 2012.

En 2012, Pobi Charpentes a néanmoins investi 222 K€ HT, afin de moderniser un outil industriel vétuste.

Le produit Charpente est connexe au produit de la sœur POBI Structures (murs ossatures bois), de plus pour une MOB c'est la charpente qui contrevent les murs. Il y a donc au-delà de l'intérêt commercial, un intérêt technique à maîtriser le risque induit et donc de livrer des charpentes avec les MOB.

### **L'exercice 2012**

Le chiffre d'affaires de cette activité s'établit à 3 009 K€ dont 1 516 K€ réalisé avec le groupe.



### ***POBI Structure (Société Fille)***

La production des kits à ossatures bois est réalisée à la Charité-sur-Loire, l'outil industriel étant adapté à cette production.

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.

Au mois de Mai 2012 nous sommes entrés dans une phase active de la réorganisation, avec le début des travaux.

Ceux-ci, comme prévus, ont consistés en la réalisation d'un bâtiment dédié à la charpente, de sorte à séparer les deux activités.

Dès lors nous avons procédé à la mise en place du convoyeur vertical dynamique, celui-ci a nécessité une intervention permanente du prestataire à partir de mi-juillet (mise en place de la charpente et de la portion du convoyeur non gênante pour la production en cours) jusqu'à mi-octobre. Lors des deux semaines de fermeture du mois d'août, nous avons pu installer la portion du convoyeur nécessitant un arrêt de la production. Septembre et octobre ont été nécessaire pour le démarrage et la mise au point du convoyeur, entraînant des perturbations importantes pour la production. A la mi-octobre la situation était stabilisée, avec un fonctionnement conforme aux objectifs.

L'investissement pour Pobi Structures en 2012 est de 476 K€ HT.

La production réalisée en 2012 est de près de 59 000 m<sup>2</sup> de panneaux à ossatures bois, soit 370 maisons, soit 8 maisons par semaine et 1.6 par jour.

Les investissements actuels nous permettent d'envisager une capacité de 3.5 maisons par jour, sans nouveaux investissements notables.

### **L'exercice 2012**

Le chiffre d'affaires de cette activité s'établit à 6 943 K€ dont 2 339 K€ réalisé avec le groupe.

#### ***Microsit SA***



SS2i spécialisée dans la création, l'hébergement et le développement de sites Internet.

Le portail [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com), en 2012, a fait l'objet de 107 507 visites dont 92 679 visiteurs uniques pour 346 874 pages vues. La durée moyenne de la visite est de 1 mn 42 s. 85.33% sont des nouvelles visites.

Le trafic le-bois.com vers natilia.fr, représente 402 visites, pour 5.17 pages visitées, avec une durée moyenne de la visite de 2 mn 33s. (Hors mini-sites).

### **L'exercice 2012**

Le chiffre d'affaires de cette activité s'établit à 9 K€.

#### **4.1.3.5 Le courtage**

AST Services, créée en juin 2010 est une structure de courtage en financement, rattachée à AST Groupe. Sa vocation première est d'apporter une sécurisation au portefeuille clients d'AST Groupe et un suivi de financement pour ces derniers.



Tout d'abord développée au sein d'une dizaine d'agences commerciales CCMI AST Groupe sur les départements de l'Ain, du Rhône et de l'Isère, AST Services propose aux prospects et aux clients des simulations de financement via différents partenaires bancaires, ainsi que la prise en charge du pré montage de leurs dossiers. Ces partenariats ont été mis en place afin de proposer la réponse optimale à l'ensemble des besoins et demandes de la clientèle. Le but premier d'AST Services est de mettre en relation les clients avec des partenaires financiers proposant des conditions préférentielles (grâce à la mise en place du partenariat avec AST Services).

AST Services est un service support pour l'entreprise car le financement est aujourd'hui au centre de la majorité des dossiers de construction. Il est également constamment sollicité, à la fois, par le service technique lors de la mise en place d'avenants complémentaires à financer, par le service commercial pour le calcul des enveloppes financières possibles, par le service gestion pour le suivi des dossiers en cours et de leurs facturations, et également par le service qualité pour l'amélioration et la mise en place de nouvelles procédures.

### **Perspectives 2013 :**

AST Services continuera son développement au niveau national.

AST Services intégrera également dans son offre :

- Une assurance Multirisques habitation.

AST Services proposera un maximum de services pour ses clients dont le contrat d'assurance Multirisques habitation, contrat essentiel et important, puisqu'il permettra de protéger le patrimoine familial en cas de sinistre.

- Des assurances financières et techniques à l'ensemble de nos franchisés Natilia dans l'objectif d'accompagner et permettre à chacun de protéger son activité.

En 2013, cette structure se développera au sein de l'activité de promotion AST Promotion sur les régions Rhône-Alpes.

#### **4.1.3.6 Lotissement et aménagement**



### **Le métier d'aménageur de terrains à bâtir**

Puisqu'AST Groupe est au plus près de la législation, anticipe et comprend les besoins des collectivités, il a créé en 2010, Evolim, structure dédiée à l'aménagement foncier.

Dans le respect de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain), les communes gèrent de façon économe et programmée leur foncier. Avec un déficit de logement et un besoin de mixité sociale, c'est tout naturellement que les communes s'orientent vers des solutions d'aménagement d'ensemble.

Partenaire privilégié des marques du Groupe (Promotion Immobilière et Agences de Construction de Maisons Individuelles), EVOLIM est en capacité de proposer une réponse

globale et qualitative aux problématiques immobilières des collectivités : logements sociaux, densité horizontale, verticale, lots libres, commerces, espaces publics etc...

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

## **L'exercice 2012**

Evolim en quelques chiffres :

- 58 ventes
- 1,6 M€ de CA
- 102 lots à commercialiser

## **Développement 2012**

- Structuration de l'activité :
  - o favoriser les partenariats avec les agences internes du groupe (Top Duo, Villa Trident et Créa Concept),
  - o renforcer la collaboration avec notre réseau de vente de villas environnementales NATILIA afin d'organiser la remontée d'information foncière nécessaire à la constitution d'une offre,
- Fiabilisation de la production des franchisés par la maîtrise du foncier
- Développement du chiffre d'affaires et de la rentabilité d'EVOLIM.

## **Perspectives 2013**

- Développement de l'activité d'aménagement et renforcement du lien avec les collectivités
- Construction de l'image de marque et implantation
- Renforcement du rôle de partenaire privilégié de toutes les autres marques du Groupe : les agences CMI, Natilia et AST Promotion
- Optimisation des ventes et génération d'un retour foncier pour Evolim
- Structuration et développement d'une équipe experte.



### **4.1.3.7 La rénovation de l'habitat**

Le Grenelle de l'environnement et le besoin de transformer le parc actuel de logements en un habitat éco-durable, nous ont incités à proposer une réponse adaptée à ces exigences avec le lancement de la marque PERFORM HABITAT.

Cette nouvelle marque a pour objectif de rendre accessible et possible la rénovation, l'amélioration et la valorisation de l'habitat à de nombreux propriétaires. Grâce à son approche

globale et à son accompagnement personnalisé, PERFORM HABITAT valorise durablement l'habitat individuel en s'aidant des dispositifs gouvernementaux.

### **Développement 2012 :**

Notre première agence « pilote » à Décines Charpieu a réalisé ses premières ventes et chantiers. Le réglage de la commercialisation de ce produit, étroitement lié aux incitations fiscales, est en cours, incluant la captation de prospects.

Le plan de rénovation annoncé par le gouvernement (1 000 000 de logements par an) n'est pas encore opérationnel, mais nul ne doute que pour l'atteindre il faudra que des moyens importants soient mis en œuvre, ce qui devrait participer au lancement de l'activité.

### **Perspectives 2013 :**

La courbe d'apprentissage que représente ce nouveau métier pour AST est longue, les aides fiscales prévues pour booster le marché de la rénovation ne sont pas très incitatives (prime de 1 350 euros).

Pour cette année 2013 nous allons tester tous les schémas de commercialisation possible, toujours dans le cadre d'un possible déploiement à terme.

#### **4.1.4 Stratégie de développement**

La stratégie commerciale d'A.S.T Groupe pour l'activité CMI a pour objectif de poursuivre le maillage du territoire actuel.

Concernant l'activité promotion, un renforcement de la structure actuelle sur un secteur couvrant la région Rhône-Alpes, le Gard ainsi que l'Hérault nous permettra de concentrer nos moyens sur un secteur où la demande est soutenue pour des produits d'accession.

Les activités Franchise et Services devraient quant à elles poursuivre le développement prévu avec un objectif inchangé de 60 agences Natilia fin 2013.

EVOLIM : Poursuite du développement et de la structuration de l'activité aménagement de terrain à bâtir, avec notamment pour objectif la réalisation de ZAC (zone d'aménagement concertée).

POBI : poursuite de la réorganisation industrielle du site avec notamment la mise en service de la nouvelle chaîne de production d'ossature bois ainsi que la modernisation de l'unité charpente industrielle.

Perform'Habitat : rénovation thermique de l'habitat validation sur 2012 du concept, finalisation du process de transmission du savoir-faire et ouverture à la franchise début 2013.

Croissance externe : jouer la concentration du secteur avec des cibles aujourd'hui attractives  
Selon un principe d'investissement réfléchi : « gagnant-gagnant »

- Taille de 50 à 100 maisons /an
- Prise de participation majoritaire de 51 % à 70%
- Maintien du dirigeant pendant une période de 3 ans avec clause de sortie.

Il arrive que plusieurs agences du Groupe exercent sur un même secteur. Toutefois, elles ne sont pas en concurrence dans la mesure où chacune des entités commerciales d'A.S.T 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 sans cesse ses supports de communication.

Le site d'A.S.T Promotion a été retravaillé en 2012 aux couleurs de la nouvelle identité de marque et propose désormais une navigation attractive et claire.

En 2012, le site internet de la marque Crea Concept a également évolué techniquement et géographiquement en fonction de l'identité graphique définie en 2010.

Plus faciles d'utilisation et plus complets, les sites d'A .S.T 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.

Des campagnes de liens sponsorisés, couplées à des participations sur des sites internet spécialisés (tels que paru vendu, top annonces, seloger.com, 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 2012, plus de 110 000 visites ont eu lieu sur les sites internet POBI :

- [www.pobi.fr](http://www.pobi.fr)
- [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com)

Les 3 sites refaits et retravaillés TOP DUO, CREA CONCEPT et VILLAS CLUB atteignent de bonnes performances puisque les nombres de visiteurs sur ces 3 sites est en croissance de 44% et le nombre de visites de +39.1%.

Tableau récapitulatif des visites par marques sur l'année 2012

| Marques                 | Nombres de visites annuelles 2012 |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Top Duo                 | 194 846                           |
| Créa Concept            | 86 934                            |
| Natilia (site national) | 672 292                           |
| Villas Trident          | 24 178                            |
| Villas JB               | 22 380                            |
| AST Groupe              | 54 535                            |
| AST Promotion           | 15 263                            |
| Villas Club             | 9 731                             |
| Objectif Villas         | 6 142                             |
| A.Two                   | 785                               |
| Jefaisdeseconomies.com  | 741                               |
| Pobi.fr                 | 11 944                            |
| le-bois.com             | 107 507                           |

Sources : Statistiques Google Analytics et Xiti

### **Sources :**

UMF : Union des Maisons Françaises

Caron Marketing : Le marché de la maison individuelle en 2011 – décembre 2012

Insee : Institut National des Statistiques et des Etudes Economique

BIPE : société d'études économiques et de conseil en stratégie

Crédit Foncier

Ipsos 2011 : Enquête ménages

Documentations internes

Articles de presse

SISAM 2012

Source [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

### **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, 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 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).

#### **4.1.5 Propriétés immobilières, usines et équipements**

Les principales propriétés d'AST Groupe sont constituées par :

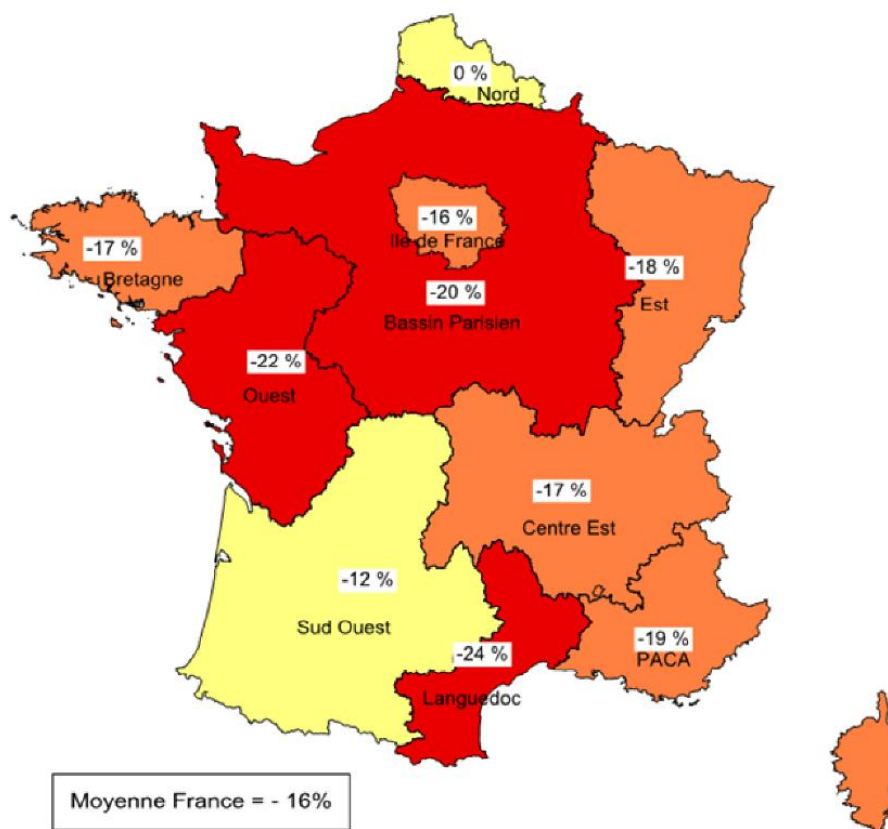
- ✚ Une usine industrielle pour la fabrication de charpentes et de kits à ossatures bois de 8 000 m<sup>2</sup> située rue de la vallée Piquet à La Charité sur Loire
- ✚ Un centre technique situé 4 avenue du Docteur Pramayon à GRAVESON
- ✚ Une surface de 120 m<sup>2</sup> environ située 1 rue Bonnard à LYON
- ✚ Un bâtiment à usage de bureau destiné au siège administratif, situé 78 rue Elisée Reclus à DECINES CHARPIEU

#### **4.2 Éléments d'appréciation sectorielle, marchés et concurrence**

##### **A/Focus sur le marché de la CMI en 2012**

Après la crise de 2009 et une nette reprise en 2010, le marché s'est à nouveau détérioré à partir de l'été 2011. La chute cumulée (2011 + 2012) est spectaculaire : - 24%. L'embellie relative des deux derniers mois de 2012 est artificielle : anticipation des surcoûts de la RT 2012, et sa contrepartie est marquée début 2013 (-33% pour les deux premiers mois par rapport à la même période de 2011).

Les ventes de maisons en diffus sur l'année 2012 sont inférieures de 16% à celles de l'année 2011. Selon le Markemetron, le nombre de ventes brutes en maisons individuelles diffus s'élève à environ 126 600 unités en 2012 et, il est en baisse de -16% par rapport à l'année 2010. Sur l'année 2012, le nombre de ventes de maisons individuelles est en repli sur toutes les régions à l'exception de la région du Nord.



Cette baisse est particulièrement forte sur les régions de l'Ouest et sur le Languedoc-Roussillon et légèrement plus favorable que la moyenne France sur la région SUD OUEST.

Néanmoins, sur le quatrième trimestre de l'année 2012, le nombre de ventes brutes de maisons est en repli de 1% par rapport au quatrième trimestre de l'année 2011 bénéficiant tout de même de 2 mois de hausse consécutive en Octobre et novembre 2012. (4<sup>ème</sup> trimestre est faussé par des ventes d'anticipation avant la hausse des prix induite par la RT 2012)

Sur le marché de la construction résidentielle neuve, le nombre de logements autorisés en 2012 atteint 338 343 unités réparties comme suit :

- 34% en Maison individuelles Diffus
- 13 % Maison individuelles Promotion
- 53 % Appartement en collectif

En maison diffus, la construction pour occupation personnelle en résidence principale s'élève à 88% du marché (8% destinés à la location, 4% à la résidence secondaire) selon l'enquête Caron Marketing/ IPSOS 2012.

L'attachement que portent les français à ce type d'habitat reste fort puisque 82% des français plébiscite la maison individuelle. Ce sentiment est renforcé par le sentiment d'insécurité dans certaines villes ou quartiers conduisant les Français à rejeter l'habitat collectif ou locatif pour rechercher la tranquillité et la sécurité en milieu rural. D'

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.

Le prix de vente moyen d'une maison neuve est d'environ 140 000 € (hors foncier) pour une surface de 130m<sup>2</sup>

La chute du cœur de cible des primo accédant de 30 à 39 ans est spectaculaire : 54 300 en 2010 et 32 200 en 2012 !

La hausse du marché des seniors de plus de 50 ans : 25 700 en 2010 et 35 700 en 2012 ne rattrape pas cette baisse.

L'année 2012 a été une année de turbulences :

Le premier semestre a été marqué par les élections présidentielles et législatives qui ont suscité une période d'attentisme des ménages dans un contexte économique détérioré par un PIB étal à l'année 2011, un taux de chômage soutenu par des annonces de plans sociaux, et la rigidité des banques à accorder des prêts avec des garanties solides et un apport minimal.

La baisse du marché de la maison individuelle est surtout liée aux difficultés de la jeune primo accession populaire, ce qui explique que les régions de l'Ouest, à forts taux d'accession, soient particulièrement touchées.

La remontée de la tranche 39 ans à 43 ans de l'âge moyen d'accession est surtout liée au 'retard à l'accession' des jeunes ménages qui se stabilisent professionnellement et socialement de plus en plus tard. Ce qui explique l'essentiel de la perte de marché.

A moyen terme, le marché de la Maison individuelle reste "porteur" et des facteurs de soutien sont à prendre à compte :

- les besoins en nouveaux logements sont d'environ 500 000 unités par an à horizon 2020.
- La préférence des ménages pour le logement individuel est pérenne et seulement 58% des français sont propriétaire de leur logement; il est possible de compter sur 60% d'individuel dont 75% de diffus, soit 171 000 maisons par an.
- Des facteurs démographiques favorables au logement: Un taux de natalité de 2 enfants en moyenne, une hausse de divorce, du solde migratoire et des Seniors qui ont besoin de se loger.
- Des incitations gouvernementales pour accéder à la propriété comme le PTZ+ et récemment la loi DUFLOT qui incite fiscalement le particulier à « investir dans la Pierre ».
- La hausse des prix depuis plus de 10 ans des loyers et de l'ancien (soutenue par la hausse des dépenses énergétiques). L'ancien est souvent énergivore et demande de la rénovation voire de la destruction.
- Des taux d'intérêt particulièrement et historiquement bas.

## **Les Protagonistes du Marché CMI**

Les constructeurs de maisons individuelles proposant un contrat de CCMI (contrat de construction de maison individuelle loi de 1990) concentrent 60% des ventes.

Peu à peu, le nombre de constructeurs diminue du fait de la concentration du secteur, passant de 3 921 en 2000 à 2 449 en 2011 (soit un repli de 38% d'après CARON MARKETING). De plus, les constructeurs vendant plus de 100 maisons par an (6.5 % des constructeurs) représentent 44% des ventes du marché.



Les principaux concurrents d'A.S.T Groupe sont :

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

### **B/Focus sur le marché de la VEFA**

(Source FPI)

#### La commercialisation des logements neufs en VEFA:

En 2012, le nombre de mises en ventes en promotion s'élève à 109 300 soit 11.4% de moins qu'en 2011 et 86 212 réservations ont été faites (-17.9%).

Les ventes d'appartements ont diminué de 17.9% en 2012 pour atteindre 77 900 réservations annuelles.

#### Répartition des Ventes en 2012 :

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| ✚ Maisons individuelles en VEFA: | 8 359 (-18.2%)   |
| ✚ Collectifs :                   | 77 853 (- 17.9%) |

#### Répartition des Mises en Ventes en 2012 :

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| ✚ Maisons individuelles en VEFA: | 11 368 (- 5.4%)  |
| ✚ Collectifs :                   | 97 950 (- 11.4%) |

#### Répartition de l'encours de logements en 2012 :

L'encours de logements neufs proposés à la vente atteint 89 900 logements fin 2012.

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| ✚ Maisons individuelles en VEFA: | 10 096 (+17.4%) |
| ✚ Collectifs :                   | 79 833 (+24.2%) |

#### Le délai moyen d'écoulement en VEFA:

En un an, le délai moyen d'écoulement passe de 7 mois à 12 mois pour les logements collectifs et de 9 mois à 15 mois pour les logements individuels en VEFA.

#### Le prix moyen au mètre carré en VEFA en 2012:

En 2012, le prix de vente moyen d'une maison neuve (250 400 euros) est supérieur de 1.5% à celui observé en 2011. La hausse concerne les maisons de plus de 4 pièces.

Le prix au mètre carré des appartements neufs (3 861 euros) est supérieur de 2.1% à celui de 2011 et concerne tous les types d'appartements avec une hausse de 3.7% pour les appartements de plus de 4 pièces.

Les principaux concurrents d'A.S.T Promotion sont :

- ✚ Kaufman & Broad,
- ✚ Nexity,
- ✚ Bouygues immobiliers

- ✚ LNC (groupes cotés sur Nyse Euronext Paris)
- ✚ L'ensemble des opérateurs régionaux.

### **C /Focus sur le marché de la Maisons Ossatures Bois**

Le marché français des maisons en bois s'annonce prometteur, 20% des français rêvent de ce type de maison. Les ventes de maisons ossature bois augmentent en moyenne de 10% par an

Selon diverses études, d'ici 2015 ce marché devrait atteindre près de 22 000 maisons.

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

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

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

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

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

Facteurs d'évolutions du marché des Maisons Ossature Bois :

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

Les qualités de la maison bois :

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

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

## **D/Focus sur le marché de la franchise en immobilier**

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

- La franchise en immobilier
- La franchise en Construction de Maisons Individuelles

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

### **Concurrence sur ce marché**

Principaux acteurs sur le marché de la franchise en immobilier :

-  Capi
-  Solvimmo
-  Carrez Immobilier
-  Era Immobilier

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

-  Mikit
-  Maison Pierre
-  Maison Kerbeas
-  Maisons Art Logis

## **E/Focus sur le marché de l'activité Lotissement**

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

Ce marché est porté par deux clientèles :

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

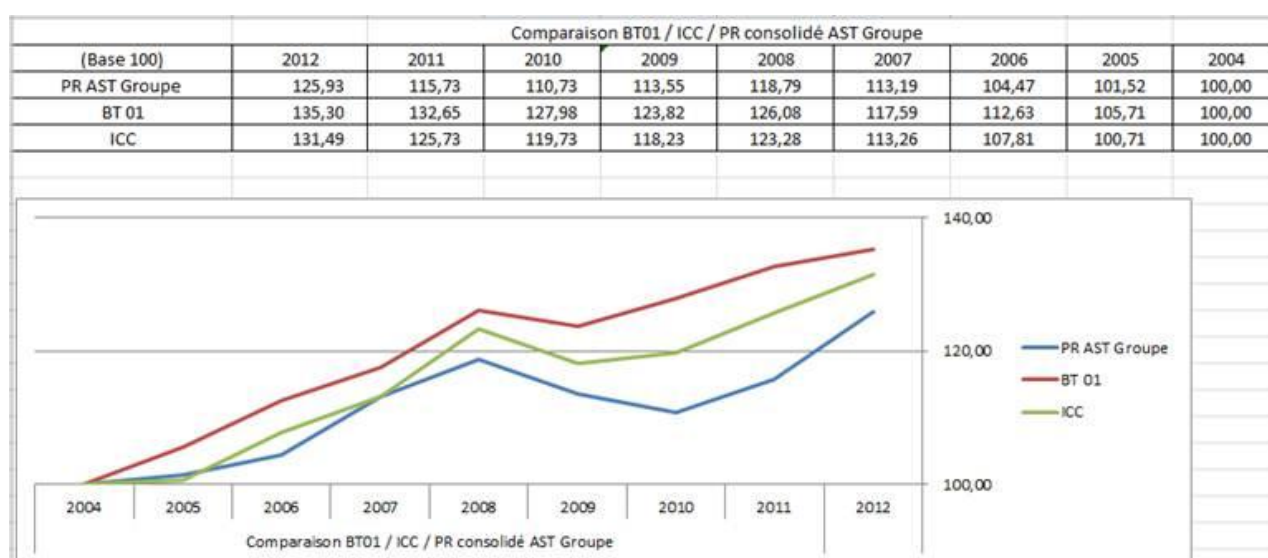
Cette activité se réinvente avec la généralisation des architectes conseils sur les opérations, garants de leur homogénéité. Les lotissements de dernière génération intègrent une démarche de développement durable poussée tant sur la qualité des espaces communs (espaces verts, lieux de rencontre,...)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

### *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'elles.

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



ICC : Indice du Coût de la Construction

### *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**

Pour la société AST Groupe, le montant global des investissements de l'exercice s'est élevé à 7.8 M€.

Les investissements les plus importants sont :

- ✚ le nouveau siège social situé à Décines Charpieu d'une valeur de 948 K€
- ✚ recapitalisation de POBI INDUSTRIE à hauteur de 6 M€

Les investissements liés au poste informatique (logiciel, site internet mais aussi matériels) représentent 388 K€ sur l'année 2012.

### **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 exposée 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 | 2.4.1, page 98   |
| - Risques liés à la concurrence                 | 2.4.3, page 99   |
| - Risques liés à la concentration du marché     | 2.4.4, page 100  |
| - Risques juridiques et fiscaux                 | 2.4.6, page 100  |
| - Risques liés à la réglementation              | 2.4.7, page 101  |
| - Risques techniques                            | 2.4.8, page 101  |
| - Risques liés aux clients                      | 2.4.9, page 102  |
| - Risques informatiques                         | 2.4.10, page 102 |
| - Risques liés aux stocks                       | 2.4.11, page 103 |
| - Risques liés aux assurances                   | 2.4.12, page 103 |
| - Risques liés aux fournisseurs                 | 2.4.13, page 104 |
| - Risques financiers                            | Note 22 page 171 |
| - Risques industriels                           | N/A              |

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

Se référer à la rubrique 4.4 page 85 du présent document.

#### **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 2012.

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

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

Aucun événement important postérieur à la clôture du 31 décembre 2012 n'est à signaler.

## **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 2012, 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. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AST GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

##### **1.1. Exposé général**

##### **✓ Situation Macro-économique :**

L'Evolution du marché :

##### **❖ Les ventes en diffus :**

126600 unités ont été vendues en 2012, soit une baisse de 14.7% par rapport à 2011 (selon l'étude Caron marketing).

Sur l'année 2012 le nombre de ventes de maisons individuelles diffus est en recul sur toutes les régions à l'exception de la région Nord.

Cette chute est très marquée sur les régions du Languedoc Roussillon, de l'Ouest et du Bassin Parisien ( $\geq$  à 20%).

##### **❖ En Individuel groupé :**

8359 unités ont été vendues en 2012 contre 10000 unités l'année précédente, soit une baisse de 16,4%.

Ce recul s'est amplifié sur le T4 avec -27.3% par rapport au T4 de 2011 (source du service du commissariat général au développement durable).

Le délai d'écoulement est toujours élevé avec 4.9 trimestres fin 2012 contre 3,2 fin 2011.

Fin 2012, l'encours de maisons disponibles à la vente est supérieur de 17.4% à celui de décembre 2011 (10100 contre 8400 maisons).

❖ En collectif :

77853 logements ont été vendus en 2012 contre 93300 unités vendues en 2011, soit une baisse de 16.55%.

L'encours de logement collectifs commercialisés est en reflux ce trimestre, conséquence du repli des mises en ventes.

Par contre le nombre de logements en cours de construction ou achevés augmente, traduisant un délai d'écoulement toujours très élevé. Celui-ci s'établit à 4 trimestres fin 2012 contre 2.4 trimestres fin 2011 (source du service du commissariat général au développement durable).

La faiblesse du marché s'explique par les raisons suivantes :

- ❖ La montée du chômage, le ralentissement économique et la baisse du pouvoir d'achat ont très largement dissuadé la demande et les ménages ont abandonné leur projet d'acquisition ou d'investissement.
- ❖ Par ailleurs la situation budgétaire étant difficile, tous les soutiens publics se sont dégradés.
- ❖ Le moral des ménages est au plus bas. Du coup, ils ne sont pas prêts à envisager une acquisition. Le marché de l'ancien est bloqué, ce qui a pour effet de freiner une partie de la clientèle du marché du neuf. Un ménage qui ne vend pas son bien, n'achètera pas ou ne construira pas.
- ❖ La demande de crédit ne va pas se redresser sur 2013. Et pourtant les taux de crédits sont au plus bas avec un taux moyen qui s'établit à 3.23% en décembre 2012. D'autre part la hausse des prix liés à la mise en place de la RT 2012 au 1er janvier de cette année ne va pas améliorer le pouvoir d'achat des ménages.
- ❖ Renchérissement des coûts de construction : la rareté du foncier demeure en effet une réalité, au-delà des annonces publiques d'une libération de foncier à prix abordable. Et le renchérissement des coûts de la construction induit par la mise en oeuvre des normes écologiques nouvelles pèse lourdement sur les prix. L'avenir ne s'annonce pas beaucoup plus rose, notamment pour les ventes aux investisseurs qui achètent des logements pour les louer, grâce à des dispositifs fiscaux qui ont "dopé" au cours des dernières années le secteur et ont sauvé de la faillite de nombreux promoteurs.

Dispositif "Duflot" : le dispositif 'Duflot' peut sembler plus attractif que son prédécesseur, le « Scellier », en offrant une réduction d'impôt de 18%, contre 13%. Mais, l'avantage fiscal devrait être alourdi par les contraintes qu'il impose en termes de plafond de loyers et de ressources des locataires. En obligeant à louer son bien 20% en dessous des loyers 'de marché' l'avantage fiscal fait figure de compensation plutôt que de véritable incitation. En outre, à l'issue de la période de convention, il n'y aura pas possibilité de remettre le loyer au niveau du marché et il y a donc dégradation de la rentabilité locative, comme rarement cela



a été observé par le passé. (Source du service du commissariat général au développement durable).

L'Evolution des mises en chantiers :

- ❖ En diffus, 123150 maisons ont été déclarées commencées soit une baisse de 15.2% par rapport à 2011 où avaient été comptabilisées 145213 ouvertures de chantiers.
- ❖ En individuel groupé, 45490 unités ont été déclarées commencées en 2012 contre 57055 en 2011 soit une baisse de 20.30%.
- ❖ En collectif, on observe une baisse de 18,70% sur 2012 avec 156590 logements déclarés commencés contre 192740 en 2011.

Cette baisse traduit la contreperformance commerciale, enregistrée dès la fin 2011 et largement confirmée sur 2012.

✓ **Concernant l'activité d'AST Groupe :**

En termes d'évolution des mises en chantiers, AST Groupe surperforme l'ensemble des segments.

L'année 2012 confirme nos prévisions de croissance, avec un chiffre d'affaires de plus de 112 M€.

Le segment Maisons individuelles diffus conforte ses positions avec une évolution de plus de 12 % de son chiffre d'affaire à 67,2 M€ démontrant une nouvelle fois la capacité du groupe à bien positionner son offre, à prendre des parts de marché (notamment en Région Parisienne) et à transformer au plus vite ses ventes en chiffre d'affaires dans un marché marqué par une baisse de plus de 15% des mises en chantier.

Quant à l'activité Vefa individuel groupés ou petits collectifs celle-ci s'inscrit pour sa part à un bon niveau avec un CA de 43.7 M€ et ce malgré des décalages administratifs et des ventes non actées (pour plus de 3 M€).

En dépit de ces aléas inhérents à l'activité, la VEFA demeure un véritable atout stratégique qui offre à AST Groupe une visibilité de son activité de plus de 24 mois.

Concernant l'activité commerciale, AST Groupe totalise plus de 2000 ventes brutes sur l'ensemble de l'exercice réparti comme suit :

- ❖ Diffus Tradi : 1226 unités en baisse de 14 % (versus marché -16%)
- ❖ Natilia Bois : 358 unités en hausse de 11%
- ❖ Vefa : 421 unités en hausse de 2,4% (versus marché – 16,5%)

Ce très bon niveau de ventes confirme la bonne résistance des produits d'AST Groupe dans un contexte incertain et lui offre un socle d'activité solide pour 2013.

Ces bons résultats commerciaux dans un marché en fort repli sont dus en particulier à une bonne adéquation « Produit /Prix/ Capacité de financement » ainsi qu'à notre positionnement géographique sur les principales zones de chalandise. Ils attestent du dynamisme et de la motivation des équipes commerciales.

Ceci conforte la position d'A.S.T Groupe comme un acteur de référence et 3ème constructeur de maison en France.

Néanmoins de nouvelles tendances sont à prendre en considération et notamment dans l'activité Maisons Diffus

Les « primo-accédants » ont déserté ce segment de marché, celui de l'accession sociale à la propriété, qui concerne les acheteurs les plus modestes, a subi la pire chute (-32%). D'une manière générale, les clients qui achètent pour la première fois leur résidence principale ont déserté le marché : l'an dernier, ils ont été 29.700 foyers de moins (-30 %) à accéder à la propriété, alors que le nombre de ceux déjà propriétaires et changeant d'habitation a progressé de 3 % (soit 1.500 maisons supplémentaires). La secundo-accession a tempéré le rythme de baisse du marché en 2012. Les premiers acheteurs étant les plus jeunes, l'âge moyen du client s'est donc logiquement rallongé : il est passé, en quatre ans, de 39 à 43 ans (source Union des Maisons Françaises).

Concernant l'activité commerciale de la VEFA maisons, petits collectifs et lotissements, celle-ci affiche sur la période une légère évolution de ses ventes à +2,4%. La modification du dispositif fiscale et son remplacement sur 2013 n'ont pas et ne devrait pas affecter la commercialisation des programmes.

Natilia, 1er réseau de maisons à ossature bois en France avec, à ce jour, 38 agences commerciales dont 35 en franchise. Les ventes ont progressé sur la période pour atteindre 358 unités (en hausse de 11%).

Cet engouement confirmé pour la maison ossature bois devrait s'intensifier au cours des années prochaines, porté notamment par la norme RT 2012 qui devrait venir réduire l'écart de prix avec le modèle constructif traditionnel.

## 1.2. L'activité : progrès réalisés et difficultés rencontrées

Après une année 2011 record, 2012 a vu le marché se dégrader au fil des mois en raison des élections présidentielles, dans un premier temps, puis de la dégradation économique et du durcissement des conditions d'octroi des financements et ce malgré des taux d'intérêt historiquement bas.

Par ailleurs, les mesures d'incitations fiscales portées entre autres, par le dispositif SCCELLIER, dont la modification sur 2011 et la disparition fin 2012 ont très largement contribué à la baisse significative des ventes chez les promoteurs.

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

Mais la forte personnalité de notre offre dédiée aux primo-accédants, associée à la performance de nos équipes, nous ont permis de stabiliser ou de modérer la perte d'une partie de nos parts de marché sur nos régions historiques et par contre de consolider nos implantations en Région Parisienne avec l'ouverture d'une nouvelle agence et la montée en puissance de notre centre de travaux de Livry Gargan.

D'autre part, sur 2012, AST Groupe a pu continuer de répondre à une demande de la part des organismes sociaux notamment dans l'activité VEFA dans le cadre du logement à loyer modéré et a su bâtir une offre répondant précisément aux bailleurs sociaux. Néanmoins ce type de vente en bloc reste pénalisant, en effet les conditions d'achat de ce type de client restent inférieures à la clientèle classique d'accédants et les délais de paiement sont de 3 à 6 mois.

C'est dans ce contexte que les ventes d'AST Groupe ont plutôt bien résisté.

Ces performances commerciales contribuent dès à présent à sécuriser en partie notre chiffre d'affaires de 2013 et vont permettre à AST Groupe de poursuivre le développement de Perform'habitat spécialisée dans l'amélioration énergétique des logements.

D'autre part, 2012 a marqué un net ralentissement du développement du réseau Natilia. En effet le fort ralentissement du marché couplé à une couverture du territoire déjà importante ainsi que des conditions d'accès au financement pour nos candidats plus difficiles, a freiné les ouvertures de nouvelles franchises. D'autre part et compte tenu d'un contexte très défavorable, le réseau a connu ses premières fermetures sur la fin 2012 dont 3 liquidations judiciaires (La Rochelle, Nantes et Caen) et un arrêt provoqué par le franchiseur pour non-respect du modèle. La franchise de La Rochelle a été reprise par le franchisé voisin de Saintes et 2 candidats sont à ce jour à l'étude pour la reprise de Nantes. Malgré cela et selon la dernière étude Xerfi, la maison bois a représenté en 2011 plus de 20000 (12000 ossatures bois) mises en chantier (chiffre multiplié par 4 en 10 ans et représentant 10% du marché de la maison individuelle). Selon cette même enquête, ce type de construction pourrait représenter entre 13 et 15% du marché de la construction des logements individuels. L'industrialisation de notre outil industriel au cours notamment de l'année 2012 devrait permettre à court terme, une diminution du prix de revient de l'ossature bois par rapport aux produits traditionnels (blocs béton) pour un confort d'isolation nettement supérieur et des délais de réalisation divisés par deux. D'ailleurs le formidable engouement, même réduit par la conjoncture, de la part du public, des franchisés ou de nos clients, pour l'ossature Bois Natilia le démontre bien.

### 1.3. Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

#### ➤ Suppression du doublement du PTZ sur fin année

➤ Création de la SAS TEAM INVEST, siège social au 78 rue Elisée Reclus 69150 Décines. Cette société de participation TEAM INVEST a acquis 7,45% du capital d'A.S.T Groupe principalement auprès de Madame Martine TUR, actionnaire historique du groupe, suite au reclassement programmé de sa participation. La nouvelle société, qui disposait de 14,37% du capital d'A.S.T Groupe, détient à l'issue de l'opération 21,82% du capital. TEAM INVEST, constituée de 4 cadres dirigeants, Jean-Christophe BACONNET, Directeur Technique de l'activité CMI, Jean-Paul SALAMONE, Directeur commercial CMI, Ruben JOLLY, Directeur technique de l'activité VEFA et Lionel MARTIN, Directeur développement de l'activité VEFA, aux côtés d'Alain et Sylvain TUR, illustre la confiance

dans le projet d'entreprise d'une équipe solide et dynamique, attachée aux valeurs et à la performance du modèle A.S.T Groupe. Cette opération fédératrice donne au groupe une impulsion nouvelle pour poursuivre activement un développement long terme et renforcer ses positions au sein des trois premiers acteurs de la construction de maisons individuelles.

## 2. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE AST GROUPE, NOTAMMENT DE SA SITUATION D'ENDETTEMENT AU REGARD DU VOLUME ET DE LA COMPLEXITE DES AFFAIRES

### 2.1. Concernant le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires 2012 d'A.S.T Groupe est en progression de 0.86% par rapport à l'année précédente. Il représente 112.4 M€ contre 111.4 M€ en 2011.

| CA HT en K€  | 2012           | 2011           | Variation %  |
|--------------|----------------|----------------|--------------|
| CMI          | 67 099         | 60 119         | 11,61%       |
| VEFA         | 43 833         | 50 349         | -12,94%      |
| FRANCHISE    | 1 511          | 1 018          | 48,43%       |
| <b>Total</b> | <b>112 443</b> | <b>111 486</b> | <b>0,86%</b> |

L'activité de promotion (VEFA) s'inscrit à 43.8 M€ en diminution de 12.94 % par rapport à 2011.

L'activité Diffus (construction de maisons individuelles) enregistre quant à elle un chiffre d'affaires de 67 M€. L'augmentation de cette activité est de l'ordre de 11.61% par rapport à l'exercice précédent.

Le réseau des franchisés continue à se déployer avec 38 points de ventes sur 2012, ce qui se traduit par une évolution de notre activité Franchise de 48.43%. Le chiffre d'affaires est de 1,5 M€ contre 1 M€ l'année précédente.

## 2.2. Concernant les résultats

|                                   | 2011          | % / CA        | 2012          | % / CA        |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ventes de marchandises            | 209           |               |               |               |
| Production vendue de biens        | 109 025       |               | 110 084       |               |
| Production vendue de services     | 2 253         |               | 2 360         |               |
| Chiffre d'affaires                | 111 487       |               | 112 444       |               |
| Production stockée                | 305           |               | -137          |               |
| Subventions d'exploitation        | 5             |               | 2             |               |
| Autres produits                   | 593           |               | 851           |               |
| Total produits d'exploitation     | 112 390       |               | 113 160       |               |
| Achats de marchandises            | 200           |               |               |               |
| Achats de m. p. & aut. Approv.    | 68 597        |               | 69 257        |               |
| Autres achats et charges externes | 12 328        | 11,06%        | 13 621        | 12,11%        |
| Total des achats d'exploitation   | 81 125        |               | 82 878        |               |
| <b>Marge Commerciale</b>          | <b>31 265</b> | <b>28,04%</b> | <b>30 282</b> | <b>26,93%</b> |
| Impôts, taxes et vers. assim.     | 2 052         | 1,84%         | 1 756         | 1,56%         |
| Salaires et Traitements           | 12 819        | 11,50%        | 14            | 12,17%        |
| Charges sociales                  | 5 574         | 5,00%         | 6 113         | 5,44%         |
| Amortissements et provisions      | 497           | 0,45%         | 735           | 0,65%         |
| Autres charges                    | 21            | 0,02%         | 64            | 0,06%         |
| Résultat d'exploitation           | 10 301        | 9,24%         | 7 932         | 7,05%         |
| Produits financiers               | 1 822         | 1,63%         | 1 846         | 1,64%         |
| Charges financières               | 466           | 0,42%         | 403           | 0,36%         |
| Résultat financier                | 1 356         | 1,22%         | 1 443         | 1,28%         |
| <b>Résultat courant</b>           | <b>11 657</b> | <b>10,46%</b> | <b>9 375</b>  | <b>8,34%</b>  |
| Produits exceptionnels            | 373           | 0,33%         | 447           | 0,40%         |
| Charges exceptionnelles           | 433           | 0,39%         | 575           | 0,51%         |
| Résultat exceptionnel             | -60           | -0,05%        | -127          | -0,11%        |
| Participation des salariés        | 1 192         | 1,07%         | 915           | 0,81%         |
| Impôts sur les bénéfices          | 3 833         | 3,44%         | 2 903         | 2,58%         |
| <b>Résultat Net</b>               | <b>6 573</b>  | <b>5,90%</b>  | <b>5 429</b>  | <b>4,83%</b>  |

Le résultat d'exploitation correspond à 7.05% du chiffre d'affaires et s'établit à 7 932 K€ en 2012 contre 10 301 K€ en 2011.

Les postes qui composent ce résultat d'exploitation sont détaillés ci-dessous :

➤ Bon niveau de la marge brute des activités :

| AST CMI                              | 2012 | 2011 |
|--------------------------------------|------|------|
| Marge brute / CA HT                  | 39%  | 41%  |
| Marge ap impact prod stockée / CA HT | 38%  | 42%  |

Diminution de 2 points pour l'activité CMI et de 4 points avec l'impact de la production stockée (impact négatif d'1M€ soit 1.6M€ de correction en valeur absolue entre les 2 exercices).

| AST VEFA                             | 2012 | 2011 |
|--------------------------------------|------|------|
| Marge brute / CA HT                  | 36%  | 35%  |
| Marge ap impact prod stockée / CA HT | 37%  | 33%  |

Augmentation d'un point pour l'activité VEFA par rapport à l'exercice précédent et de 4 points avec l'impact de la production stockée.

A l'inverse de la CMI, la variation de la production stockée est positive de 455 K€ (soit 1.2 M€ en valeur absolue sur les 2 exercices).

Notre portefeuille commercial (contrats signés non démarrés) est de 85.6 M€ ce qui correspond à une valorisation de plus de 5 M€.

➤ Les charges de structure:

a) Autres achats et charges externes :

+ 10% entre 2011 et 2012 soit 1 M€ de coût supplémentaires, (avec les charges liées aux activités l'augmentation est de l'ordre de 1.3M€).

Ce poste de dépenses représente 12.11% du CA annuel.

Les principales variations sont :

- Achats de matières et autres approvisionnements : augmentation globale de 47k€ principalement liée aux variations suivantes :
  - Carburant + 12 % soit 60 K€→ parc de véhicules plus important lié principalement à l'évolution de l'effectif
  - Consommation énergie +21 K€ lié à notre croissance organique avec l'ouverture de centres techniques & d'agences
  - Matériel et fournitures diverses :- 43 K€

➔L'impact de la croissance organique sur ces variations représente 71 % pour le carburant et près de 85% pour les consommations d'énergie

- Services extérieurs : augmentation globale de 345 K€
  - Location de véhicule +186 K€ (+ 17 % d'augmentation des coûts sur 2012)
  - Location des locaux + 100 K€, dont 80 % sont liés à la croissance organique
  - Locations diverses + 66 K€ avec un nouveau poste de dépense de 33 K€ sur 2012 pour l'hébergement des serveurs et une augmentation de 18 K€ pour la participation aux salons commerciaux.
  - Le poste assurance a diminué de 20 K€, soit une baisse de 2.7%.
  - La maintenance générale est le seul poste en baisse de 45 K€, en 2011 refonte du parc de copieurs et des différents sites internet.

- Autres services extérieurs: augmentation globale de + 1.1 M€
  - Les commissions diffus subissent une forte augmentation de + 269 K€. Le recours à des apporteurs d'affaires ayant augmenté sur 2012 de 155% par rapport à 2011.
  - Le poste honoraires divers subit quant à lui une baisse significative par rapport à 2011 de l'ordre de 227 K€. Cette baisse s'explique par des coûts ponctuels ayant été engagés en 2011 et non reconduits sur 2012 (honoraire pour obtention de financement, pour accompagnement de projets informatiques & pour finaliser les litiges)
  - Les dépenses de publicité et de communication représentent la plus forte augmentation : 473 K€ avec 374 K€ pour la publicité diffus.
  - Les frais de déplacement des salariés augmentent légèrement mais le poste déplacement et mission réception cumulé augmente de façon significative de + de 230 K€, conséquence directe de la soirée cordon rouge représentant sur 2012 un coût global 270 K€ (L'impact global de cette soirée est fortement diminué par les refacturations faites aux différents partenaires et fournisseurs d'AST pour 138 K€).
  - Les frais de télécommunications augmentent également de 120 K€ par rapport à l'année précédente.

b) Charges de personnel :

- Salaire et traitement : Variation sur salaires +6.73 % de la masse salariale, cette évolution étant principalement liée à la hausse de l'effectif moyen (368 en 2011 contre 394 en 2012 soit une augmentation de 7%).
- Charges sociales : Variation des charges sociales +9 % sur 2012 :
  - ➔ 7 % se justifiant par la hausse des effectifs
  - ➔ 2% augmentation des cotisations sociales (liée aux modifications fiscales : allègement heures supplémentaires...)

c) Impôts et taxes :

Ce poste subit une baisse globale de 14%, cette variation s'expliquant principalement par les déstockages des différentes taxes VEFA moins importantes par rapport à l'exercice précédent.

Les autres impôts et taxes en augmentation quant à eux :

- Taxes sur salaires : +119 K€ du fait de l'augmentation du forfait social (passant de 8% à 20 % sur 2012)
- Taxes foncières : + 24% en 2012, augmentation liée en partie aux nouvelles ouvertures d'agences et centres techniques mais également à l'acquisition du nouveau bâtiment.
- Taxes sur véhicules : +50%.

d) Amortissements & provisions :

Variation provision s'explique par une augmentation :

- IDR 43K€
- Clients douteux +117K€ principalement liés aux franchisés.
- Variation à la hausse des amortissements sur immobilisation de 128 K€, cette augmentation étant liée principalement à l'augmentation de nos bases d'amortissement et donc à nos investissements qui s'élèvent à 799 K€ sur 2012, hors immobilisations en cours.

Le résultat financier est en légère progression avec un bénéfice de 1 443 K€ contre 1356 K€ l'année précédente.

Le résultat exceptionnel est une perte de 127 K€ cette année contre (- 60) K€ en 2011, Cette légère détérioration est essentiellement due à un accroissement de nos dossiers contentieux clients et tiers pour 152 K€ mais minorée par la vente exceptionnelle d'un bien immobilisé pour 100 K€.

Après constatation d'un impôt sur les sociétés de 2 903 K€ et de la participation des salariés pour 915 K€, le résultat net est un bénéfice de 5 429 K€.

LME & EVOLUTION DES DELAIS DE PAIEMENT

- Les délais de règlements appliqués par la société respectent les prescriptions de la loi de modernisation de l'économie, et sont inférieurs ou égaux à 60 jours calendaires ou 45 jours fin de mois.

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

A la clôture des exercices de 2012 et de 2011, les échéances de règlements des clients et fournisseurs se présentent comme suit :

| <i>En k€<br/>exercice</i> | <i>Poste du bilan</i> | <i>Total bilan<br/>au 31/12</i> | <i>Échéance &lt;<br/>30 jours</i> | <i>Échéance<br/>entre 30 et<br/>60 jours</i> | <i>Échéance<br/>entre 60 et<br/>90 jours</i> | <i>Échéance &gt; 90 jours</i> |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>2012</b>               | Créances clients      | 15 782                          | 15 782                            |                                              |                                              |                               |
|                           | Dettes fournisseurs   | 26 486                          | 21 145                            | 682                                          | 289                                          | 4 370                         |
| <b>2011</b>               | Créances clients      | 13 925                          | 13 925                            |                                              |                                              |                               |
|                           | Dettes fournisseurs   | 26 057                          | 24 466                            | 249                                          | 162                                          | 1 180                         |



## 2.3. Concernant les ratios d'endettement

### 2.3.1. Ratios endettement/capitaux propres

Le ratio dettes financières sur les capitaux propres correspond à 37.75 % en 2012 contre 52.79% l'année précédente.

Les dettes financières correspondent comme en 2011 à :

- des financements d'opérations de promotion immobilière au niveau essentiellement du foncier (achat de terrains)
- à des emprunts pour 10M€ affectés principalement
  - à l'acquisition du groupe POBI,
  - à l'acquisition et à l'agrandissement du siège administratif ainsi que du centre technique de Graveson
  - Au développement de l'outil industriel de POBI

### 2.3.2. Ratios endettement/chiffre d'affaires

La charge financière liée à l'endettement représente 0.35% du chiffre d'affaires contre 0.42 % au 31.12.2011.

### 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 2012, le groupe n'a éprouvé aucune difficulté à obtenir des financements externes et s'est doté de financement lui permettant d'avoir une capacité de trésorerie accrue.

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 reste fortement excédentaire à la fin de l'exercice (plus de 11 M€) malgré des avances en comptes courants très importantes.

## 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.

### 2.4.1. Risques liés aux conditions macro-économiques

Construire une maison individuelle c'est aussi avant tout avoir confiance en l'avenir.

Les facteurs susceptibles de nourrir une dégradation du marché en 2013 ne doivent pas être sous-estimés qu'ils s'agissent :

- ❖ de la hausse modérée des taux d'intérêts
- ❖ du durcissement aux conditions d'accès
- ❖ des coûts de construction en hausse induits par la mise en œuvre de la norme RT 2012 au 1 janvier 2013
- ❖ du prix élevé du foncier entraînant une désolvabilisation des ménages.
- ❖ la mise en place de mesures de rigueur faisant craindre pour le pouvoir d'achat (hausse de la TVA et de la fiscalité du patrimoine) et la suppression du dispositif Scellier

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

Toutefois, depuis plusieurs années différents éléments conduisent à soutenir de façon structurelle la demande :

- Le premier élément est bien entendu l'écart entre la demande et l'offre et à cela s'ajoute la croissance démographique et l'évolution sociodémographique (divorce, familles monoparentales et allongement de la durée de vie) ;
- Le besoin de logements neufs a été estimé à 500 000 par an selon la FPC.
- Un déficit structurel a été estimé à 600 000 selon le Crédit Foncier ;
- Des taux d'intérêts au plus bas sur des investissements long terme

La refonte supposée de la politique du logement (500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux) et l'adoption de mesures fortes qui seront obligatoires pour atteindre ces niveaux ambitieux nous permettent d'envisager l'avenir avec plus de sérénité.

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

#### 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.

Le carnet de commande des activités du groupe POBI ne nous offre pas la même visibilité. Celle-ci est plus courte et freine l'adaptation des charges de structure au niveau de l'activité.

Pour le groupe POBI, le manque de visibilité à court terme est un risque, néanmoins le déploiement du réseau de franchisés permet aux activités de POBI d'améliorer significativement la visibilité de l'activité de l'entreprise.

Un accord sur l'aménagement du temps de travail a été signé en 2012, il permet sur 2013 de lisser la production pour optimiser les ressources de production par rapport à la charge

En 2012, POBI a déployé un extranet, sous la forme d'un espace client sur le site [www.pobi.fr](http://www.pobi.fr), notamment pour les franchisés NATILIA, permettant ainsi une acquisition encore plus précoce de l'information dans son système. Ainsi dès la phase d'étude de la faisabilité, POBI et ses clients pourront échanger de façon encore plus fiable et suivre le processus de validations successives jusqu'à la livraison sur le chantier.

#### 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 des composants matières et une négociation commerciale sur des devis antérieurs avec, qui plus est, une courte visibilité sur le carnet de commande.

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

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

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

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

#### 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.

#### 2.4.5. Risque de change

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

#### 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.

#### 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.

#### 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 2012. 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.

Pour ce qui est des risques techniques liés à l'activité industrielle, une cellule R&D développe de façon permanente les évolutions et/ou améliorations du produit. Celle-ci est sous la responsabilité d'un ingénieur qui valide la conformité aux règles de l'art et à la réglementation.

Des tests jusqu'au montage sur chantier sont réalisés avant généralisation de la production aux franchisés.

Toutefois le montant de couverture en garantie pour les responsabilités civile et décennale fabricant (charpentes & ossatures) a été renégocié de 1 000 000€ à 3 500 000€.

#### 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).

Au vu 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 invendus. En effet, le contrat de construction n'est valide que lorsque le client a obtenu ses financements. Ainsi, le taux de défaillance client est maîtrisé.

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

#### 2.4.10. Risques Informatiques

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.

En 2012, AST Groupe a conforté l'hébergement externalisé de son infrastructure serveurs, celui-ci permet d'accroître encore significativement la sécurité du matériel et des données, de par la spécificité des lieux, entièrement dédiés à ce type d'hébergement.

L'infrastructure de POBI déployée fin 2010, est administrée et supervisée à distance par les techniciens de réseaux d'AST Groupe. Une sauvegarde quotidienne des données est effectuée. Un certain nombre d'éléments stratégiques du réseau ont été redondé, afin d'assurer une continuité d'activité en cas de défaillance de l'un deux.

La nouvelle version d'Hercule.net est en exploitation, celle-ci a fait l'objet de certaines corrections mineures, apparues lors de la mise en production. Depuis fin 2011, le service R&D d'Hercule poursuit la création ou l'optimisation des fonctionnalités de l'ERP.

#### 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 POBI, 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 POBI représente un montant d'1,2 M€ au 31/12/2012.

La mise en place de procédures et de modes opératoires liés aux stocks permet une amélioration notable des flux et des approvisionnements de POBI. Le déploiement de l'ERP prévoit une gestion des références de stocks par système de codes-barres. Cette gestion a été déployée courant 2012, afin d'accroître la fiabilité de l'information.

#### 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 : Multirisques Constructeurs et Responsabilité civile Promoteur.
- ✓ CGI BAT : Garantie livraison.
- ✓ EULER : Garantie des sous-traitants.
- ✓ CNA : Responsabilité professionnelle des franchiseurs.
- ✓ GAN : Responsabilité civile lotisseur.
- ✓ CGPA : Multirisque professionnelle des intermédiaires en assurance et banque.
- ✓ AXA : Garantie tous risques informatiques.
- ✓ MMA : Responsabilité civile entreprise et décennale, dommage aux biens.
- ✓ AXA : Responsabilité civile entreprise et assurance des marchandises transportées par voie terrestre
- ✓ AZUR ASSURANCE : Assurance responsabilité civile professionnelle

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

#### 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 2012, le groupe a fait appel à 995 sous-traitants et 479 fournisseurs et 1354 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 3.28 % du chiffre d'affaires HT et les cinq premiers cumulés sont en dessous de 13%.

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.

### **3. EVOLUTION PREVISIBLE DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR SUR L'ANNEE 2013, EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE**

Le chiffre d'affaires de l'activité diffus devrait subir sur 2013 un recul de l'ordre de 10%.

Quant à l'activité « promotion & lotissement », celle-ci confirme sa bonne santé et reste sur la même ligne de croissance pour son chiffre d'affaires avec de nouvelles opérations initiées pour les deux années à venir.

Concernant l'activité Franchise, le franchisé de Lille a été mis en liquidation judiciaire début février mais un nouveau candidat est déjà à l'étude. Afin d'accélérer le développement du réseau, une nouvelle méthode de prospection, en plus d'un démarchage par les sites dédiés franchises et du site Natilia, est en cours de test. Celle-ci consiste à l'envoi de mailings aux professionnels de l'immobilier et de la construction sur des secteurs encore non pourvus. Les premiers résultats sont encourageants et devraient aboutir rapidement à la signature de nouveaux contrats de franchise.

Concernant l'activité Bois avec nos filiales POBI STRUCTURES et POBI CHARPENTES, comme prévu notre usine est entrée en mai dans une phase active de sa réorganisation physique. Cette phase de travaux s'est réalisée en continuité d'exploitation afin de disposer d'une capacité suffisante répondant aux objectifs et notamment ceux du réseau Natilia.

Nous avons donc matérialisé le fruit de notre réflexion :

- Un outil de charpente moderne et ergonomique, entièrement opérationnel dans un bâtiment dédié
- Une chaîne de montage unique des murs où le produit se déplace automatiquement d'un bout à l'autre de la chaîne



- Une voie périphérique permettant la gestion des flux entrants et sortants

Le tout ayant permis une forte amélioration de la productivité qui va nous permettre d'envisager de fournir de la charpente et de l'ossature bois selon notre cahier des charges, à de nouveaux clients sur les secteurs encore non couverts par Natilia.

#### **4. PRISE DE PARTICIPATION**

Il n'y a pas eu de prise de participation sur l'exercice 2012

#### **5. PRISE DE CONTROLE**

La société ne s'est assurée d'aucune prise de contrôle sur l'exercice 2012.

#### **6. CESSION DE PARTICIPATION**

Aucune cession de participation au cours de l'exercice écoulé.

#### **7. FILIALES ET PARTICIPATIONS**

##### **- La SASU EVOLIM (filiale détenue à 100%)**

Cette société a pour activité le lotissement. La société dégage sur 2012 un chiffre d'affaires de 1 454 K€. Le résultat net fait apparaître un bénéfice de 229 K€.

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

Cette société exerce une activité de prestations d'électricité générale. Son chiffre d'affaires au 31.12.2012 s'est élevé à 8 193 K€ pour un bénéfice net de 360 K€. Elle ne possède pas de filiale.

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

Cette société a pour activité principale le lotissement. Elle n'a pas effectué de chiffre d'affaires sur 2012.

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

Cette société a pour activité principale la promotion. L'ensemble des lots ont été vendus, de ce fait aucun de chiffre d'affaires sur 2012 n'a été généré.

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

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

Pas de chiffre d'affaires sur l'année, les derniers lots ayant été vendus en 2011 ; la société dégage tout de même un bénéfice net de 22 K€.

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

Cette société a dégagé un bénéfice net de 62 K€ pour un chiffre d'affaires de 311 K€.

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

Cette société a pour activité principale la promotion immobilière. Elle dégage un bénéfice net de 1.2 K€.

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

Cette société a pour activité principale la promotion immobilière. Elle a dégagé un bénéfice net de 992 K€ pour un chiffre d'affaires de 9 925 K€.

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

Cette société a pour activité le courtage en assurance et en financement. Son chiffre d'affaires est de 740 K€ pour un bénéfice net de 478 K€.

- **La SAS PERFORM'HABITAT (filiale à 100%)**

Cette société est spécialisée dans la rénovation thermique de l'habitat. Son chiffre d'affaires est de 168 K€ pour un déficit net de 352 K€.

- **La SA POBI INDUSTRIE (filiale à 99%)**

Le chiffre d'affaires 2012 de la société POBI Industrie enregistre un déficit net de 316 K€ pour un chiffre d'affaires de 201 K€.

Cette société détient 3 filiales :

- ✓ **SA POBI CHARPENTES** : le chiffre d'affaires qui s'établit à 3 009 K€ est en baisse de 41.2 % par rapport à l'exercice précédent.

L'exercice écoulé se solde par une perte nette comptable de 140 K€ en diminution par rapport à 2011 de 84%.

- ✓ **SARL POBI STRUCTURES** : le chiffre d'affaires est en hausse de 50% par rapport à l'exercice précédent s'établissant ainsi au 31.12.2012 à 6 943 K€ contre 4 611 K€ au 31.12.2011.

L'exercice écoulé se solde par une perte nette comptable de 508 k€ contre 2 024 k€ en 2011 soit une amélioration du déficit net de 75 %.

- ✓ **SA MICROSIT** : le chiffre d'affaires est de 10 K€ et le résultat net est une perte de 1K€.

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

| Dénomination<br>Siège Social     | Capital<br>Capitaux Propres | Q.P. Détenue<br>Divid.encaiss. | Val. brute Titres<br>Val. nette Titres | Prêts, avances<br>Cautions | Chiffre d'affaires<br>Résultat |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>FILIALES (plus de 50%)</b>    |                             |                                |                                        |                            |                                |
| EVOLIM                           | 37 000                      | 100,00%                        | 33 321                                 | 1 082 502                  | 1 453 716                      |
|                                  | 280 586                     | 286 750                        | 33 321                                 | 606 000                    | 228 625                        |
| POBI INDUSTRIE                   | 1 000 000                   | 99,99%                         | 10 365 604                             | 9 968 657                  | 200 781                        |
|                                  | (5 742 933)                 |                                | 7 115 604                              |                            | (316 469)                      |
| AST SERVICES                     | 37 000                      | 100,00%                        | 37 000                                 |                            | 740 395                        |
|                                  | 521 033                     | 199 800                        | 37 000                                 |                            | 477 672                        |
| PERFORM' HABITAT                 | 37 000                      | 100,00%                        | 37 000                                 | 377 023                    | 167 651                        |
|                                  | (315 098)                   |                                | 37 000                                 |                            | (352 098)                      |
| <b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b> |                             |                                |                                        |                            |                                |
| LEALEX                           | 250 000                     | 20,00%                         | 7 400                                  |                            | 8 193 023                      |
|                                  | (60 496)                    |                                | 7 400                                  |                            | 359 949                        |
| SNC ST MAURICE VERCHERES         | 1 000                       | 50,00%                         | 500                                    | 44 315                     | 0                              |
|                                  | NC                          |                                | 500                                    |                            | NC                             |
| SCI ST CERGUES LES COTES         | 1 000                       | 50,00%                         | 500                                    | 4 135                      | 0                              |
|                                  | NC                          |                                | 500                                    |                            | NC                             |
| SNC LES RESIDENCES DU CENTRE     | 1 000                       | 50,00%                         | 500                                    |                            | 0                              |
|                                  | 23 072                      | 12 021                         | 500                                    |                            | 22 072                         |
| SCCV LES RESIDENCES FLORENTINS   | 1 000                       | 50,00%                         | 500                                    |                            | (1 251)                        |
|                                  | 2 204                       | 143 819                        | 500                                    |                            | 1 204                          |
| SCI LES ALLEES PASCALINE         | 1 000                       | 50,00%                         | 1                                      |                            | 310 769                        |
|                                  | 63 481                      | 69 030                         | 1                                      |                            | 62 481                         |
| SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET    | 1 000                       | 50,00%                         | 1                                      | 224 565                    | 9 924 743                      |
|                                  | 992 591                     | 22 266                         | 1                                      |                            | 991 591                        |
| NATIVE                           | 45 000                      | 20,00%                         | 9 000                                  |                            | NC                             |
|                                  | NC                          |                                | 9 000                                  |                            | NC                             |
| <b>AUTRES TITRES</b>             |                             |                                |                                        |                            |                                |

## 8. SOCIETES CONTROLEES

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.

## 9. RESULTAT 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.

## 10. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.2012, 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.

## 11. COMPTES CONSOLIDES

### 11.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre est composé de :

| Méthode de consolidation                                                                  | Pourcentage de contrôle | Pourcentage d'intérêts |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b><u>Intégration globale</u></b>                                                         |                         |                        |
| POBI INDUSTRIE SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                          | 99,99%                  | 99,99%                 |
| MICROSIT WELCOM SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                         | 99,85%                  | 99,85%                 |
| POBI STRUCTURES SARL : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                       | 99,99%                  | 99,99%                 |
| POBI CHARPENTES SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                         | 96,10%                  | 96,10%                 |
| EVOLIM : 1 rue Bonnard 69003 Lyon                                                         | 100,00%                 | 100,00%                |
| AST SERVICES : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines                               | 100,00%                 | 100,00%                |
| PERFORM'HABITAT SAS : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                        | 100,00%                 | 100,00%                |
| <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%                    |
| SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines              | 50%                     | 50%                    |
| SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines              | 50%                     | 50%                    |
| <b><u>Mise en équivalence</u></b>                                                         |                         |                        |
| LEALEX SAS : 220 rue Charles Sève 69400 Villefranche sur Saône                            | 20%                     | 20%                    |

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

- 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%.
- SARL NATIVIE : prise de participation à hauteur de 20 % en octobre 2010 - société spécialisée dans la vente de maison en bois. Cette société ayant une activité en développement elle n'a pas été intégrée en consolidation en 2012.

## 11.2. Concernant le chiffre d'affaires

| Chiffre d'affaires K€   | 2012           | 2011           | Variation % |
|-------------------------|----------------|----------------|-------------|
| DIFFUS (CMI)            | 67 226         | 60 056         | 12%         |
| VEFA (Promotion + lots) | 50 305         | 54 038         | -7%         |
| FRANCHISE +SERVICES     | 2 045          | 1 307          | 56%         |
| RENOVATION              | 168            | 0              | -           |
| BOIS                    | 6 121          | 5 923          | 3%          |
| <b>TOTAL CA annuel</b>  | <b>125 865</b> | <b>121 325</b> | <b>4%</b>   |

Le chiffre d'affaires 2012 progresse de 4%.

L'activité Diffus s'inscrit sur 2012 à 67.2 M€, en croissance de 12 %. L'activité VEFA (Promotion), quant à elle passe d'un chiffre d'affaires de 54 M€ à 50.3 M€ (en baisse de 7 %).

L'activité Bois voit son chiffre d'affaires s'apprécier de + 3 % pour s'inscrire à 6.1 M€ sur 2012. Hors effet de consolidation (retraitement des opérations intragroupes), le chiffre d'affaires 2012 de POBI se porte à 10 M€ (intégrant le CA HT entre POBI et A.S.T Groupe) ;

L'activité Franchise, 1er réseau de maisons à ossature bois en France avec 38 points de vente, confirme son juste positionnement au travers d'une dynamique commerciale soutenue qui permet à A.S.T Groupe de totaliser sur l'année un chiffre d'affaires de 2 M€ en 2012 contre 1.3 M€ l'année précédente, soit une augmentation de 56%.

### 11.3. Concernant les résultats

|                                                                                  | 31/12/2012     | 31/12/2011     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Chiffre d'affaires                                                               | 125 865        | 121 325        |
| Autres produits de l'activité                                                    | 1 007          | 594            |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                                         | <b>126 871</b> | <b>121 919</b> |
| Achats consommés                                                                 | -76 611        | -74 688        |
| Charges de personnel                                                             | -23 880        | -23 124        |
| Charges externes                                                                 | -15 863        | -13 336        |
| Impôts et taxes                                                                  | -1 995         | -2 294         |
| Dotations nettes aux amort. et pertes de valeur                                  | -863           | -808           |
| Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur                              | -62            | -72            |
| Autres charges d'exploitation nettes des produits                                | -329           | -64            |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                                             | <b>7 268</b>   | <b>7 533</b>   |
| Autres produits et charges opérationnelles                                       |                | -58            |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                                     | <b>7 268</b>   | <b>7 475</b>   |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie                            | 13             | 33             |
| Coût de l'endettement financier brut                                             | -448           | -519           |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                                       | <b>-435</b>    | <b>-485</b>    |
| <b>Autres produits et charges financiers</b>                                     | <b>798</b>     | <b>733</b>     |
| <b>Charges d'impôt sur le résultat</b>                                           | <b>-3 026</b>  | <b>-2 940</b>  |
| <b>Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</b>                  | <b>85</b>      | <b>-116</b>    |
| <b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b> | <b>4 690</b>   | <b>4 667</b>   |
| <b>Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession</b>        |                |                |
| <b>RESULTAT NET</b>                                                              | <b>4 690</b>   | <b>4 667</b>   |
| Part des minoritaires dans le résultat                                           | -6             | -775           |
| <b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>                                               | <b>4 696</b>   | <b>5 442</b>   |

Le résultat opérationnel courant correspond à 5.77 % du chiffre d'affaires et s'établit à 7 268 K€ en 2012 contre 7 533 K€ en 2011.

Le coût de l'endettement financier est une perte de 435 K€ en amélioration par rapport à l'année précédente.

Le résultat des autres produits et charges financières s'est amélioré, passant d'un résultat positif de 733 K€ à 798 K€ cette année (progression de 8.9%).

Le résultat net s'établit à un bénéfice de 4 690 K€ et représente 3.73% du chiffre d'affaires.

Ce résultat tient compte de la participation des salariés pour un montant de 915 K€ (enregistrée en charges de personnel) et de l'impôt sur les bénéfices de 3 026 K€.

### 11.4. Une structure financière solide

La situation financière de la société est toujours saine et forte avec une trésorerie nette, au 31 décembre 2012, de près de 11.5 M€.

La trésorerie nette représente 37.14 % des capitaux propres.

Le total du bilan de la société s'élève à 85 864 K€ en 2012 contre 88 554 K€ pour l'exercice précédent.

#### 11.5. Recherche et développement :

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

### 12. AFFECTATION DU RESULTAT (en euros)

Une proposition a été faite d'affecter le bénéfice de l'exercice, s'élevant à 5.428.595 euros, de la manière suivante :

- la somme de 75.480 euros à la réserve légale afin de la doter à hauteur de 10% du capital social
- règlement d'un dividende d'un montant total de 2.138.600 euros aux titulaires d'actions anciennes et nouvelles, soit 12.579.998 actions, ouvrant droit à abattement de 40% pour les titulaires personnes physiques, soit 0.17 euros de dividende par action, étant précisé que les actions auto-détenues ne seront pas concernées par cette distribution
- le solde, soit la somme de 3.214.515 euros, au poste « Autres réserves ».

### 13. CAPITAL SOCIAL

L'assemblée générale du 21 mai 2012 a décidé d'augmenter le capital de la société qui s'élevait à 3.773.999,16 euros, divisé en 10 483 331 actions ordinaires de même catégorie, d'une somme de 754.800,12 euros pour le porter à 4.528.799,28 euros, par incorporation de réserves ; ladite somme de 754.800,12 euros étant prélevée en totalité sur le compte « Autres réserves ».

Cette augmentation de capital social a entraîné la création de 2.096.667 actions nouvelles ordinaires, d'une valeur nominale de 0.36 euros chacune, entièrement libérées.

Ces actions portent jouissance rétroactivement à compter du 1er janvier 2012 et sont attribuées gratuitement aux actionnaires actuels à raison de 1 action nouvelle pour 5 actions anciennes détenues.

Le capital social d'AST GROUPE est donc fixé à la somme de 4 528 799.28 € divisé en 12 579 998 actions de 0.36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

La composition du capital social est la suivante :

| Actionnaires         | Nombre d'actions  | Capital en %  | Droit de vote en % |
|----------------------|-------------------|---------------|--------------------|
| Team Invest          | 2 745 500         | 21,82%        | 18,98%             |
| Alain TUR            | 2 436 447         | 19,37%        | 25,18%             |
| Martine TUR          | 2 351 858         | 18,70%        | 24,07%             |
| Sylvain TUR          | 877 825           | 6,98%         | 9,06%              |
| Elodie TUR           | 370 665           | 2,95%         | 2,01%              |
| <b>TOTAL CONCERT</b> | <b>8 782 295</b>  | <b>69,81%</b> | <b>79,30%</b>      |
| Public               | 3 797 703         | 30,19%        | 20,70%             |
| <b>TOTAL</b>         | <b>12 579 998</b> | <b>100%</b>   | <b>100%</b>        |

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

A noter :

- « Public » inclus :
  - 102 000 actions appartenant à des salariés d'AST
  - 22 094 actions auto-détenues par AST Groupe

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

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

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

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

**14. OPERATIONS SUR TITRES DES DIRIGEANTS DE L'EMETTEUR**

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 2012, il y a eu comme mouvements :

| Actionnaires                        | Date              | Nombre de titres détenus |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Mr Alain TUR</b>                 |                   |                          |
| solde des titres détenus            | 31/12/2011        | 5 379 498                |
| Cession titres Martine TUR          |                   | -2 682 459               |
| Attribution d'actions gratuites     |                   | 539 408                  |
| Apport titres à Société Team Invest |                   | -800 000                 |
| <b>solde des titres détenus</b>     | <b>31/12/2012</b> | <b>-2 943 051</b>        |
| <b>Mr Sylvain TUR</b>               |                   |                          |
| solde des titres détenus            | 31/12/2011        | 1 231 521                |
| Attribution d'actions gratuites     |                   | 246 304                  |
| Apport titres à Société Team Invest |                   | -600 000                 |
| <b>solde des titres détenus</b>     | <b>31/12/2012</b> | <b>877 825</b>           |

#### 15. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS ANTERIEUREMENT

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

| Exercice | Nombre d'actions | Distribution   | Dividende unitaire | avoir fiscal | Revenu global |
|----------|------------------|----------------|--------------------|--------------|---------------|
| 31.12.09 | 10 036 323       | 1 003 632,30 € | 0,10 €             | -            | 0,10 €        |
| 31.12.10 | 10 475 783       | 1 047 578,00 € | 0,10 €             |              | 0,10 €        |
| 31.12.11 | 10 468 932       | 1 570 339,80 € | 0,15 €             |              | 0,15 €        |

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.

#### 16. OBSERVATIONS DU COMITE 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.

#### 17. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge la somme de 54 K€ correspondant à des dépenses relevant de l'article 39.4 du CGI.

## 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, vous est communiquée 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 :

#### 18.1. Liste des mandataires

| 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 31/12/2017 | PDG                                         | Président d'EVOLIM depuis le 15 avril 2007, Président et Administrateur de Microsit, |
|                  | 17/05/2000                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              | Administrateur de POBI INDUSTRIE, de POBI CHARPENTES                                 |
| Sylvain TUR      | 08/07/2004                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | DG                                          | Gérant de la SCI TTC & POBI STRUCTURES,                                              |
|                  | 15/05/2000                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              | Administrateur dans le Groupe POBI & Président de POBI CHARPENTES et POBI INDUSTRIE  |
| Jérôme GACOIN    | 26/05/2010                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2015 | Administrateur                              | Président de la société AELIUM                                                       |
| Martine COLLONGE | 21/05/2012                     | à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017 | Administrateur                              | Présidente de COLLONGE CONSEIL et membre du Conseil de Surveillance de SABETON       |

#### 18.2. Durée des mandats

Les mandats en cours sont :

- ✓ 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 31.12.2017
- ✓ 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 31.12.2017
- ✓ M. Jérôme GACOIN pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2015
- ✓ Mme Martine COLLONGE pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2017

### 18.3. Rémunérations (en €)

#### 18.3.1. Monsieur Alain TUR, Président Directeur Général

| Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social |              |                 |              |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Alain TUR                                                                     | 2011         |                 | 2012         |                 |
|                                                                               | Montants dus | Montants versés | Montants dus | Montants versés |
| Rémunération fixe                                                             | 114 508      | 114 508         | 128 886      | 128 886         |
| Rémunération variable                                                         |              |                 |              |                 |
| Rémunération exceptionnelle                                                   | 31 663       | 31 663          | 31 663       | 31 663          |
| Jetons de présence                                                            |              |                 |              |                 |
| Avantages en nature                                                           | 6 600        | 6 600           | 7 000        | 7 000           |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | 152 771      | 152 771         | 167 549      | 167 549         |

#### 18.3.2. Monsieur Sylvain TUR, Directeur Général Délégué et administrateur

| Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social |              |                 |              |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Sylvain TUR                                                                   | 2011         |                 | 2012         |                 |
|                                                                               | Montants dus | Montants versés | Montants dus | Montants versés |
| Rémunération fixe                                                             | 133 197      | 133 197         | 144 015      | 144 015         |
| Rémunération variable                                                         |              |                 |              |                 |
| Rémunération exceptionnelle                                                   | 5 370        | 5 370           | 17 308       | 17 308          |
| Jetons de présence                                                            |              |                 |              |                 |
| Avantages en nature                                                           | 7 978        | 7 978           | 6 081        | 6 081           |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | 146 545      | 146 545         | 167 404      | 167 404         |

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

## **19. MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS**

Les mandats sont :

- ✓ Le Cabinet Xavier BOUSQUET en tant que commissaire aux comptes titulaire
- ✓ Le Cabinet DELOITTE & ASSOCIES en tant que commissaire aux comptes titulaire
- ✓ Le Cabinet Olivier CHETAIL, 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 31.12.2017

## **20. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Il a été donné lecture du rapport des 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 du rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code du Commerce.

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.

## **21. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le tableau des honoraires des commissaires aux comptes est présent dans le paragraphe « C » de l'état financier des comptes consolidés.

## **22. FIXATION DES JETONS DE PRESENCE**

Il n'est pas prévu le versement de jetons de présence.

## **23. PARTICIPATION DES SALARIES**

Afin de permettre aux collaborateurs de bénéficier des 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 au titre de l'exercice 2012 s'élève à 915 K€.

Dans un souci d'équité et afin de valoriser les collaborateurs qui participent à la croissance d'AST Groupe, le principal critère de répartition de la réserve de participation est celui du temps de présence des salariés au cours de l'exercice.

Conformément aux dispositions légales au dernier jour de l'exercice écoulé, nous vous informons que 26298 actions de notre capital sont détenues par les collaborateurs ou ex collaborateurs d'AST GROUPE et des sociétés qui lui sont liées dans le cadre d'un PEE.

## **24. EXISTENCE D'UN PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES**

L'assemblée ordinaire et extraordinaire du 23 mai 2011 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 fixé 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 tous pouvoirs pour déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions d'actions gratuites, en fixer les conditions, et le cas échéant, les critères d'attribution, 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 en date du 17 février 2012, faisant usage de la délégation consentie par l'assemblée générale a décidé de l'attribution d'un nombre total maximum de 120.000 actions gratuites ordinaires toutes de même catégorie, d'une valeur nominale de 0.36 euros chacune au profit des bénéficiaires suivants, tous salariés de la société AST GROUPE :

- Aude COURRIEU, Directeur des Ressources Humaines, l'attribution de 60 000 actions
- Johann BACONNIER, Directeur technique Régional de l'activité VEFA SUD, l'attribution de 60 000 actions

En conséquence, l'opération d'attribution d'actions gratuites est actuellement dans la phase dite de « période d'acquisition » d'une durée de 24 mois à compter du 17 février 2012.

## 25. PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS PAR LA SOCIETE

### 25.1. Autorisations d'achat d'actions

Le 21 mai 2012, l'assemblée générale a décidé d'autoriser la société, agissant par l'intermédiaire de son conseil d'administration ou de ses représentants légaux, à procéder à l'achat et la vente des actions de la société dans le cadre de la mise en oeuvre d'un programme de rachat d'actions, en une ou plusieurs fois, aux époques qu'elle déterminera, conformément aux dispositions des articles L225-209 et suivants du Code de commerce, aux dispositions du règlement européen n°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'achats d'actions, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise, ou pour l'attribution gratuite d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce
- La remise d'actions de la société lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit de 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 oeuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers, et plus généralement, réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises par la société dans le cadre de ce programme est fixé à 3% des titres représentant le capital social, pour un montant maximum de 1.500.000 euros.

A cet effet, le prix maximum d'achat par la société est fixé à 100% de la moyenne des 30 premiers jours des cours cotés moyen pondérés de l'année 2012 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 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 12 mois à compter du 21 mai 2012.

## 25.2. Synthèse du programme de liquidité

Le poste comptable concernant les actions acquises dans le cadre du programme de liquidité a évolué comme suit :

|                      | <i>Montant</i> | <i>Nombre</i> | <i>Cours<br/>moyen</i> |
|----------------------|----------------|---------------|------------------------|
| Au 31/12/2011        | 64 354         | 18 268        | 3,52                   |
| Acquisitions         | 130 816        | 38 352        | 3,41                   |
| Cessions             | -119 927       | -34 526       | 3,47                   |
| <b>Au 31/12/2012</b> | <b>75 243</b>  | <b>22 094</b> | <b>3,41</b>            |

La valeur de ces actions au 31/12/2012 s'élevant à 70 038 €, il a été constaté une provision à hauteur de 5 205€.

## 25.3. Objectif :

L'objectif concerne la régularisation des cours par intervention de marché

## 26. RAPPORT SUR LES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Il n'existe aucune délégation en matière d'augmentation de capital social en cours de validité.

## 27. RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les chapitres qui suivent reprennent l'ensemble des rubriques (significatives pour AST Groupe) du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 en application de l'article L.225-102-1 du Code de commerce. Certaines rubriques ne sont pas traitées dans ce rapport car elles sont estimées non applicables au contexte de la société : l'impact de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales, les actions de partenariat ou de mécénat, les actions engagées pour prévenir la corruption, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs, les autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme. Les thématiques environnementales non traitées sont mentionnées par ailleurs.

Le cabinet Deloitte a été mandaté pour vérifier une sélection d'informations matérielles, ce qui a donné lieu à l'émission d'un avis d'assurance modérée sur cette sélection d'informations, qui peut être consulté sur le site internet d'Ast Groupe : [www.ast-groupe.fr](http://www.ast-groupe.fr).

Les informations auditées sont indiquées dans cette section par le signe « v »

Notre société faisant appel public à l'épargne, elle est concernée par les informations relatives aux conséquences sociales et environnementales de son activité.

## 27.1. Informations sociales

### 27.1.1. L'emploi et la politique de recrutement

Le groupe employait 480 salariés au 31/12/12 (402 collaborateurs AST GROUPE et 78 collaborateurs POBI).

Au niveau du groupe l'âge moyen est de 34 ans avec une répartition Hommes/Femmes de 68%/32% et une répartition cadres/non cadres de 31%/69%.

La politique de recrutement au sein du Groupe (AST GROUPE et ses filiales) repose sur l'égalité des chances et sur la mixité (une diversité créatrice de valeur).

L'âge moyen des collaborateurs de la société AST GROUPE est de 34 ans avec une répartition Hommes/Femmes de 64%/36% et une répartition cadres/non cadres de 36%/64%.

Dans le cadre de sa croissance et du développement de son implantation multi - régionales, AST GROUPE poursuit une politique de recrutement active.

En 2012, AST GROUPE compte 402 collaborateurs et 3 nouveaux établissements, soit un total de 58 établissements.

#### Répartition par sexe et statut de l'effectif total au 31 décembre 2012 :

|             | Cadres       |             | Employés     |              | Apprentis  |            | Ctr.Pro    |            | Total      |            |
|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|             | H            | F           | H            | F            | H          | F          | H          | F          | H          | F          |
| <b>2012</b> | <b>116 v</b> | <b>30 v</b> | <b>132 v</b> | <b>109 v</b> | <b>2 v</b> | <b>2 v</b> | <b>8 v</b> | <b>3 v</b> | <b>258</b> | <b>144</b> |

#### Répartition Hommes / Femmes par tranches d'âge :

|             |                    | Hommes     | Femmes     | <b>Total</b> |
|-------------|--------------------|------------|------------|--------------|
| <b>2012</b> | <b>- 25 ans</b>    | 27         | 14         | <b>41 v</b>  |
|             | <b>25 à 34 ans</b> | 111        | 91         | <b>202 v</b> |
|             | <b>35 à 44 ans</b> | 89         | 35         | <b>124 v</b> |
|             | <b>45 à 54 ans</b> | 22         | 3          | <b>25 v</b>  |
|             | <b>55 à 64 ans</b> | 8          | 1          | <b>9 v</b>   |
|             | <b>+ 65 ans</b>    | 1          | 0          | <b>1 v</b>   |
|             | <b>Total</b>       | <b>258</b> | <b>144</b> | <b>402</b>   |

AST 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. AST GROUPE emploie également des jeunes sans qualification et contribue au retour à l'emploi des seniors.

Le Groupe 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.

#### Evolution de l'effectif AST GROUPE :

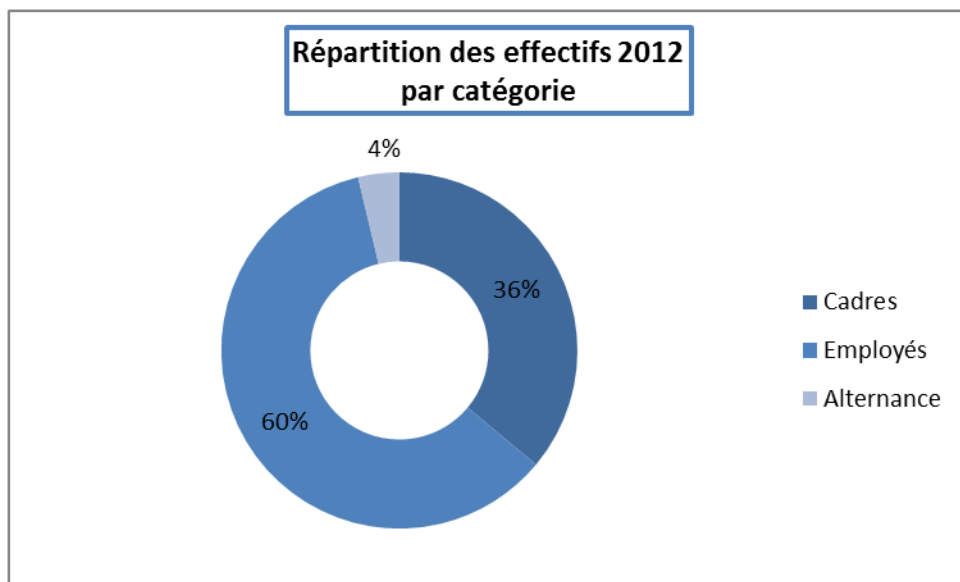
| Effectif<br>au 31/12 | 2010 | 2011 | 2012  |
|----------------------|------|------|-------|
|                      | 315  | 382  | 402 v |

| Effectif<br>Mensuel Moyen | 2010 | 2011 | 2012  |
|---------------------------|------|------|-------|
|                           | 285  | 361  | 394 v |

#### Effectif par catégorie :

Les cadres représentent 36 % v des effectifs de la société en 2012.



| Répartition<br>par sexe | 2010 |     | 2011 |     | 2012  |       |
|-------------------------|------|-----|------|-----|-------|-------|
|                         | H    | F   | H    | F   | H     | F     |
|                         | 189  | 126 | 235  | 147 | 258 v | 144 v |

Ce taux de féminisation est stable depuis 2008, après une évolution régulière. La part d'effectif féminin se situe essentiellement au sein des services administratifs et commerciaux. Néanmoins

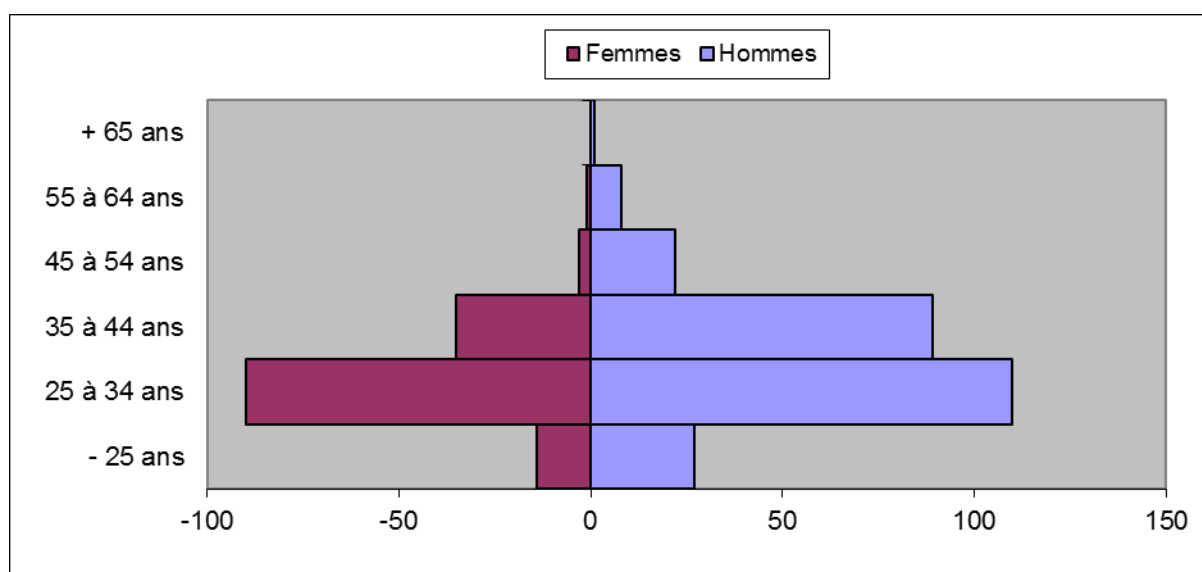
le service technique possède un taux de féminisation significatif depuis 2011 (19 %). La proportion des femmes parmi les cadres représente 20 % en 2012.

AST GROUPE poursuit son action dans le cadre de l'égalité homme – femme, tant au niveau de l'embauche que de l'évolution interne et notamment par la mise en place en 2012 du plan d'action égalité Hommes/Femmes.

La structure de la pyramide des âges du personnel se caractérise par une moyenne d'âge peu élevée. En effet, la moyenne d'âge des cadres est de 37 ans, de 32 ans chez les employés et de 34 ans toute population confondue.

| Age moyen | Cadres | Employés | Apprentis | Contrat Pro. | Total |
|-----------|--------|----------|-----------|--------------|-------|
| 2010      | 36     | 32       | 21        | 23           | 33    |
| 2011      | 37     | 31       | 20        | 20           | 33    |
| 2012      | 37 v   | 33 v     | 22 v      | 21 v         | 34 v  |

La classe d'âge des 25 / 34 ans est la plus représentée dans la structure du personnel, tant chez les hommes que chez les femmes.



| Ancienneté | Cadres | Employés | Apprentis | Contrat Pro. | Total |
|------------|--------|----------|-----------|--------------|-------|
| 2010       | 4      | 2        | 0         | 0            | 3     |
| 2011       | 4      | 2        | 1         | 1            | 3     |
| 2012       | 5      | 2        | 1         | 0            | 3     |

### Une entreprise citoyenne créatrice d'emploi :

AST 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.

AST GROUPE maintient sa politique de recrutement de jeunes en alternance, permettant à des étudiants de parfaire leurs formations par la poursuite de leurs études et l'acquisition en parallèle d'une expérience pratique en entreprise (13 jeunes collaborateurs en contrat d'alternance ont été recrutés en 2012).

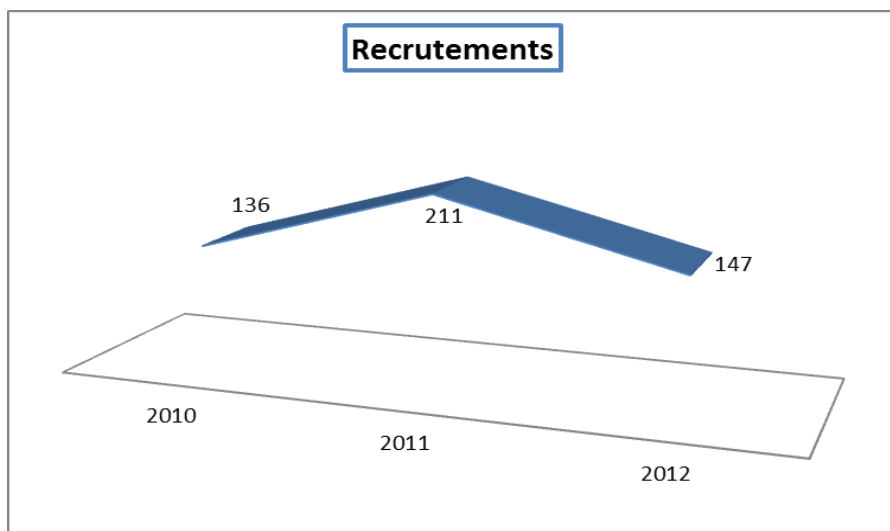
Il existe de nombreux partenariats avec des écoles ou des organismes de formation en alternance tels que des écoles supérieures techniques, des IUT (ST ETIENNE, MARNE LA VALLEE, BESANCON), centres de formation afin de sensibiliser les jeunes aux métiers de la construction et transmettre le savoir faire 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.

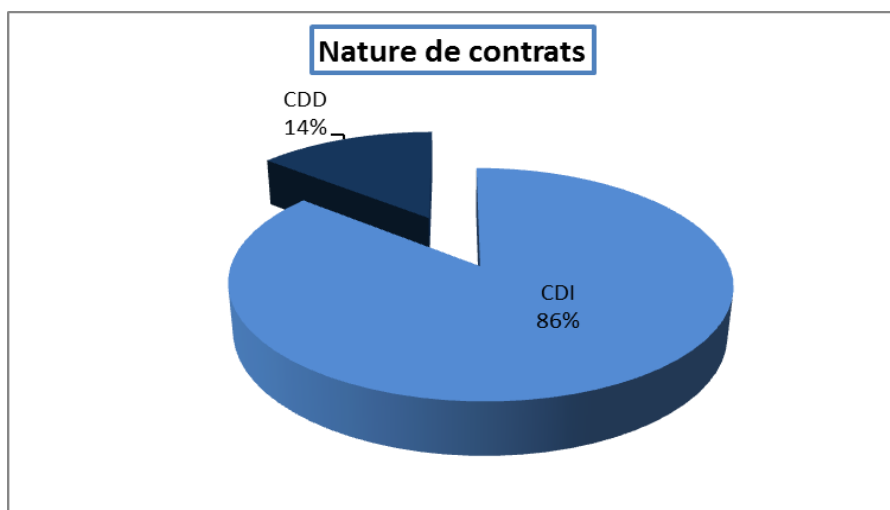
La dynamique de recrutement de jeunes diplômés n'exclut pas pour autant le souci permanent du groupe de contribuer de façon significative à l'embauche de personnes en grandes difficultés sur le marché du travail, en phase de réinsertion (chômeur de longue durée) au travers de partenariats.

A ce titre, 147 v personnes ont été recrutées en 2012 dans tous les corps de métiers de la société. La quasi-totalité de ces recrutements a été réalisée en contrat à durée indéterminée.

### Nombre de recrutements :



### Recrutement par nature de contrat v :

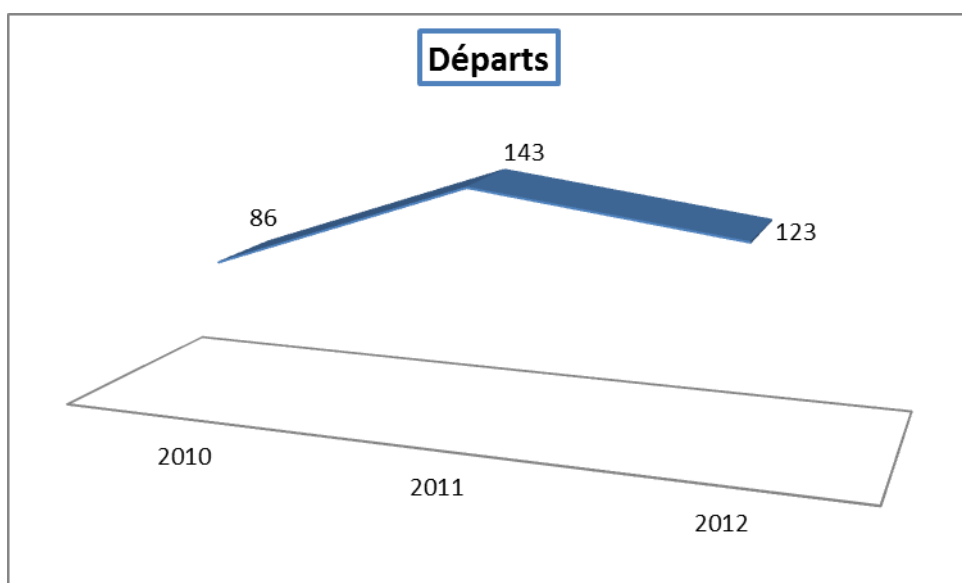


Recrutements de collaborateurs de moins de 25 ans      ⇒      45 (soit 30 %)

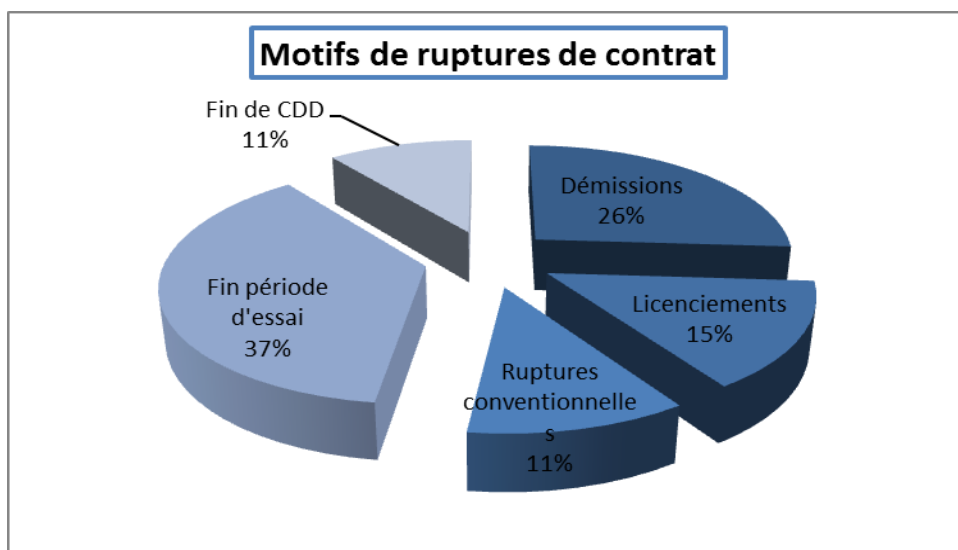
Dans un souci de réussir à favoriser l'intégration, la formation et l'emploi des personnes handicapées ou en difficultés, le groupe travaille régulièrement avec des organismes et associations spécialisés (CAP Emploi, AGEFIPH) permettant de recruter des profils correspondant aux attentes du Groupe et d'offrir un poste à un candidat dont les domaines d'activités se trouvent limités.

Par ailleurs, le groupe travaille également en collaboration permanente avec des organismes et des institutions facilitant l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi en difficultés ou chômeurs de longue durée telle que le POLE EMPLOI, véritable relais du processus de recrutement.

### Nombre de départs v<sup>1</sup> :



## Répartition des départs v :



La politique de promotion interne demeure une priorité au sein du groupe (23 promotions internes en 2012) 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 cessé de renforcer la qualité de son middle management et de ses équipes locales.

La promotion interne est plus que jamais privilégiée et offre ainsi aux collaborateurs l'opportunité de construire leur carrière et de grandir avec l'entreprise, qui de par sa croissance exceptionnelle, ouvre à ses collaborateurs de nombreuses perspectives en termes d'évolution, de mobilité et de formation.

<sup>1</sup> Vérification sur la donnée 2012 uniquement.

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 aux personnes intéressées d'adresser des candidatures spontanées et offre également la possibilité de postuler en direct à des offres en ligne (« nous rejoindre »).

### 27.1.2. Formation

Le groupe élabore un plan de formation annuel par société adapté aux attentes des collaborateurs, formulées notamment au cours des entretiens annuels d'évaluation, répondant aux exigences techniques et professionnelles nécessaires à l'activité de l'entreprise.

La formation représente la somme de 119K€ pour AST Groupe sur l'année 2012.

Cette politique de formation repose sur un souci de développer le potentiel des salariés et d'adapter leurs compétences à l'évolution de leur poste de travail.

En effet, des formations professionnelles techniques, commerciales et de management de pointe, sont essentielles pour préparer nos équipes à un marché en constante évolution.

Dispensées par des managers de l'entreprise ou des formateurs externes, les sessions de formation en groupe sont renforcées par une véritable volonté d'implication, des responsables de chaque collaborateur, ayant suivi une formation.

Depuis 2011, AST GROUPE ayant obtenu un numéro d'enregistrement de déclaration d'activité est prestataire de formation à part entière.

Nombre d'heures de formation en 2012 : 2656 v heures

| Dépenses Formation 2011 | Formation Externe | Formation Interne | Total       |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Coûts pédagogiques      | 26 720.25 €       | 734.79 €          | 27 455.04 € |
| Salaires                | 16 215.75 €       | 2 644.67 €        | 18 860.42 € |
| Total                   | 42 936.00 €       | 3 379.46 €        | 46 315.46 € |

| Dépenses Formation 2012 | Formation Externe | Formation Interne | Total        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Coûts pédagogiques      | 52 122.50 €       | 4 976.13 €        | 57 098.63 €  |
| Salaires                | 45 606.84 €       | 16 505.78 €       | 62 112.62 €  |
| Total                   | 97 729.34 €       | 21 481.91 €       | 119 211.25 € |

Aucun collaborateur n'a bénéficié d'un CIF sur l'année 2012.

53 collaborateurs ont bénéficié d'un DIF en 2012 correspondant à 685 heures de 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.

#### 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.

### Rémunération moyenne mensuelle par catégorie :

| Rémunération<br>Moyenne 2012 | Cadres    |           | Employés  |           |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                              | Hommes    | Femmes    | Hommes    | Femmes    |
|                              | 4 675 € v | 3 695 € v | 2 063 € v | 1 724 € v |

La politique de rémunération de la société s'attache également à ce que chaque collaborateur partage les fruits de la croissance de la manière la plus égalitaire possible en fonction de critères légaux, au travers de la mise en place de l'Épargne salariale, plus particulièrement la Participation versée aux collaborateurs d'AST GROUPE selon le choix du critère du temps de présence (le plus égalitaire possible) considérant que chacun à son niveau contribue à sa façon à la croissance de la société.

Montant de la participation versée en 2012 (au titre de l'année 2011)⇒1 192 271.78 euros (en 2011 : 455 339 euros répartis entre 312 collaborateurs) répartis entre 433 collaborateurs, en fonction du critère du temps de présence.

L'entreprise offre un certain nombre d'avantages sociaux à l'ensemble de ses collaborateurs, objet de négociation annuelle, dans le respect permanent des législations sociales, fiscales et des conventions collectives applicables (tickets restaurant, protection sociale familiale : mutuelle, prévoyance, aide et accompagnement à la recherche de logement dans le cadre d'un recrutement ou d'une mutation).

Nombre de tickets restaurant versé en 2012 ⇒ 40 322 tickets (en 2011 : 36 211)  
dont part Patronale (60% du coût) ⇒ 191 126.28 euros (en 2011 : 171 640.14)

### Coût Prévoyance 2011 :

| 2011       | Part Patronale | Part Salariale | TOTAL        |
|------------|----------------|----------------|--------------|
| Cadres     | 98 047.98 €    |                | 98 047.98 €  |
| Non cadres | 23 491.16 €    | 15 645.83 €    | 39 136.99 €  |
| TOTAL      | 121 539.14 €   | 15 645.83 €    | 137 184.97 € |

### Coût Prévoyance 2012 :

| 2012       | Part Patronale | Part Salariale | TOTAL        |
|------------|----------------|----------------|--------------|
| Cadres     | 112 488.86 €   |                | 112 488.86 € |
| Non cadres | 25 849.44 €    | 17 234.29 €    | 43 083.73 €  |
| TOTAL      | 138 338.30 €   | 17 234.29 €    | 155 572.59 € |

### Coût Mutuelle 2011 :

| 2011       | Part Patronale | Part Salariale | TOTAL        |
|------------|----------------|----------------|--------------|
| Cadres     | 80 142.80 €    | 53 428.58 €    | 133 571.38 € |
| Non cadres | 143 833.28 €   | 95 888.90 €    | 239 722.18 € |
| TOTAL      | 223 976.08 €   | 149 317.48 €   | 373 293.56 € |

### Coût Mutuelle 2012 :

| 2012       | Part Patronale | Part Salariale | TOTAL        |
|------------|----------------|----------------|--------------|
| Cadres     | 92 847.80 €    | 61 899.37 €    | 154 747.17 € |
| Non cadres | 164 533.90 €   | 109 645.92 €   | 274 179.82 € |
| TOTAL      | 257 381.70 €   | 171 545.29 €   | 428 926.99 € |

Maintien de la volonté de développer un dialogue social à tous les niveaux du Groupe, tant avec les institutions représentatives du personnel qu'avec les différents managers, au moyen notamment d'une communication interne et externe totalement transparente et d'une collaboration étroite entre le service des Ressources Humaines et les différents partenaires sociaux pour anticiper toutes difficultés.

#### 27.1.4. L'organisation et l'aménagement du temps de travail

L'ensemble des principes de l'Organisation Internationale du Travail sont respectés et appliqués par AST Groupe et ses filiales POBI. Notamment au travers de la Charte Ethique d'AST Groupe (respect des droits des salariés), par l'élaboration du plan d'actions égalité Hommes/Femmes d'AST Groupe mais aussi au travers du prix trophée décerné à AST Groupe le Trophée du recrutement dans la diversité.

Pour AST groupe, les dispositions prises en matière d'aménagement du temps de travail sont notamment la note sur l'aménagement du temps de travail présenté en CE le 11/09/06 et mise en application au 1/01/07, la note de service du 29/01/08 relative à l'horaire de travail collectif, qui contribuent à mettre en adéquation l'optimisation de la relation clients internes et externes, les souhaits exprimés par nombre de collaborateurs en matière d'horaires de travail, tout en permettant une meilleure prise en compte des contraintes économiques liées au marché. Au sein d'AST Groupe la durée hebdomadaire moyenne du travail est de 37,5 H.

Pour les sociétés POBI, des notes de services et des accords définissent les dispositions en matière d'aménagement du temps de travail (annualisation du temps de travail) et plus précisément l'horaire collectif en fonction des différents postes de travail conformément à la législation en vigueur en la matière et aux dispositions conventionnelles.

L'ensemble des collaborateurs d'AST Groupe et des sociétés POBI sont couverts par des conventions collectives (Promotion Immobilière, Syntec, Travail mécanique du bois et ouvriers du bâtiment)

Certains collaborateurs au sein d'AST GROUPE bénéficient d'un temps partiel.

#### Nombre de salariés bénéficiant d'un temps partiel :

| Temps Partiel | 2010 | 2011 | 2012 |
|---------------|------|------|------|
|               | 4    | 7    | 11 v |

La majorité de ces temps partiel correspond à un temps de travail à 80% dans le cadre de congés parental.

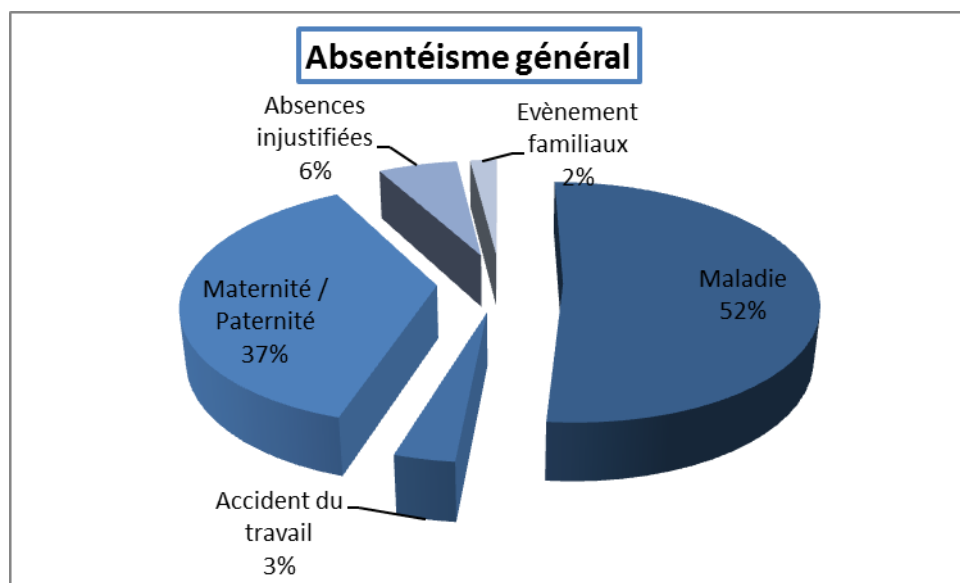


### Absentéisme au sein d'AST GROUPE :

| 2011                  | Cadres | Employés | Apprentis | Contrat pro | Total |
|-----------------------|--------|----------|-----------|-------------|-------|
| Maladie               | 417    | 1 825    | 7         | 7           | 2256  |
| Accident du Travail   | 9      | 30       | 0         | 0           | 39    |
| Maternité/Paternité   | 210    | 914      | 0         | 0           | 1124  |
| Absences injustifiées | 23     | 242      | 2         | 0           | 267   |
| Evènements Familiaux  | 33     | 64       | 5         | 0           | 102   |
| Total                 | 692    | 3075     | 14        | 7           | 3788  |

| 2012                  | Cadres | Employés | Apprentis | Contrat pro | Total  |
|-----------------------|--------|----------|-----------|-------------|--------|
| Maladie               | 418    | 1745     | 12        | 7           | 2182 v |
| Accident du Travail   | 0      | 131      | 0         | 0           | 131 v  |
| Maternité/Paternité   | 417    | 1075     | 0         | 0           | 1492 v |
| Absences injustifiées | 1      | 224      | 8         | 1           | 234 v  |
| Evènements Familiaux  | 47     | 34       | 0         | 0           | 81 v   |
| Total                 | 883    | 3209     | 20        | 8           | 4120 v |

*Absences exprimées en nombre de jours*



Le taux d'absentéisme en 2012 est de 2.28 % v.

### Nombre d'employés ayant bénéficié d' un congé Maternité/Paternité/Parental :

| EFFECTIF | Maternité | Paternité | Parental 100% |
|----------|-----------|-----------|---------------|
| 2010     | 7         | 12        | 2             |
| 2011     | 11        | 12        | 3             |
| 2012     | 14        | 12        | 4             |

#### 27.1.5. Hygiène et sécurité

Le 4 octobre 2012 ont été élus pour 2 ans, par les membres du Comité d'entreprise et les Délégués du Personnel, les nouveaux membres du Comité d'Hygiène de Sécurité et des Conditions de Travail d'AST Groupe.

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.

En 2012 des élections partielles du CHSCT ont eu lieu au sein des sociétés POBI.

Nous avons connu pour AST Groupe 11 v accidents du travail sur l'année 2012 dont 4 v ayant entraînés un arrêt de travail. La majorité de ces derniers concerne des accidents de trajet et de manutention manuelle.

| Taux de Fréquence | 2010 | 2011 | 2012   |
|-------------------|------|------|--------|
|                   | 6.93 | 5.71 | 5.54 v |
| Taux de Gravité   | 2010 | 2011 | 2012   |
|                   | 0.12 | 0.04 | 0.18 v |

#### 27.1.6. Représentation du personnel

Pour les sociétés POBI, l'élection d'une Délégation Unique du Personnel a eu lieu le 21 octobre 2010.

Pour AST Groupe de nouvelles élections CE et DP auront lieu en 2013.

| Nombre de représentants<br>AST GROUPE | Cadres | Non-Cadres |
|---------------------------------------|--------|------------|
| Comité d'Entreprise                   | 2      | 2          |
| Délégué du Personnel                  | 3      | 1          |
| CHSCT                                 | 1      | 3          |

| Nombre de réunions<br>AST GROUPE | CE | DP | CHSCT |
|----------------------------------|----|----|-------|
|                                  | 2  | 2  | 1     |

| Budgets Comité d'entreprise<br>AST GROUPE | Budget activités sociales et<br>culturelles | Budget de<br>fonctionnement |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| 2010                                      | 32525 €                                     | 16508 €                     |
| 2011                                      | 40295 €                                     | 20454 €                     |
| 2012                                      | 48585 €                                     | 24801 €                     |

#### 27.1.7. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Les dispositions d'accessibilité nécessaires ont été prises pour que l'ensemble des établissements du Groupe puissent accueillir des travailleurs à mobilité réduite.

Les sociétés du Groupe pérennisent, leurs partenariats avec le réseau CAP EMPLOI, organisme spécialisé dans l'insertion des travailleurs handicapés.

Dans le cadre de cette politique, elles souhaitent continuer à conclure des contrats de sous-traitance avec de nouveaux ESAT.

La politique d'insertion des personnes handicapées demeure un axe important de la politique RH sur les années à venir.

Au sein des sociétés POBI la priorité est donnée également au développement d'une politique RH visant à faciliter l'insertion des travailleurs à mobilité réduite et au développement de contrat de sous-traitance avec des ESAT.

| AST GROUPE | Effectif | Nombre de<br>bénéficiaires | Unités résultant d'un<br>contrat avec un<br>ESAT |
|------------|----------|----------------------------|--------------------------------------------------|
| 2010       | 6        | 4.74                       | 0.10                                             |
| 2011       | 8        | 7.21                       | 0.19                                             |
| 2012       | 10       | 9.5                        | 0.27                                             |

ESAT : Etablissements ou Services d'Aides par le Travail

## 28. REPORTING ENVIRONNEMENTAL

### Préambule

Les informations environnementales suivantes concernent le site de production des sociétés POBI, filiales d'AST Groupe, ayant une activité de production à La Charité sur Loire (58).

C'est le seul site du groupe concerné par des enjeux environnementaux, les autres étant liés à des activités de services uniquement.

Les sociétés POBI sont destinées à la fabrication de charpentes et murs à ossatures bois.

Les processus de fabrication sont principalement basés sur de l'assemblage d'éléments entre eux, avec au préalable des postes de débits de matières. L'eau n'est pas utilisée dans les chaînes de production.

La production de ce site génère des déchets de matières et des consommations énergétiques. Il s'agit des seuls enjeux environnementaux estimés pertinents dans le cadre de ce rapport. Les autres informations environnementales mentionnées par le décret n°2012-557 du 24 avril 2012, sont considérées non pertinentes.

### Traitement des déchets.

Nous générons deux types de déchets :

- Chutes de bois (après débit, en charpente et ossatures)
- DIB (déchets industriels banals), emballages (plastiques et cartons), chutes d'isolants (laine et polystyrène).

| VEOLIA                 |              |
|------------------------|--------------|
| En Tonnes              | Consommation |
| 2011                   |              |
| POBI Charpentes –Bois  | 283,2        |
| POBI Structures – DIB  | 57,44        |
| POBI Structures – Bois | 196,26       |
| 2012                   |              |
| POBI Charpentes –Bois  | 249,44 v     |
| POBI Structures – DIB  | 53,06 v      |
| POBI Structures – Bois | 166,3 v      |

1°/ Pour le bois de charpente nos volumes de déchets sont en légère baisse sur 2012 en comparaison à 2011, et ce malgré une diminution de notre production. Ceci s'explique par une réorganisation de l'outil de production et notamment de l'apurement de matières obsolètes dépréciées, dont nous nous sommes débarrassés

Nous sommes en réflexion sur 2013 pour diminuer celles-ci en rationalisant nos dimensions et en menant une étude dédiée à cet objectif.

2°/ A l'inverse pour le DIB sur le comparatif entre 2011 et 2012, nous constatons une baisse de déchets et ce avec une production en hausse. Ceci s'explique par une rationalisation de notre production. Tout d'abord, nous recyclons en partenariat avec nos fournisseurs, une matière première comme le Polystyrène (actif), les chutes sont reconditionnées et reprises par le fournisseur pour être réutilisées dans des polystyrènes d'emballage, moins nobles.

Nous avons standardisé notre hauteur de mur, ce qui nous permet d'acheter notre laine en rouleaux de dimension exacte, ceci évitant les chutes sur la hauteur, seule la largeur pouvant donner lieu à un découpe et donc à la génération de chutes inexploitable.

Nous travaillons à étendre cette stratégie dès que cela est possible. De plus nous menons actuellement une réflexion sur le compactage des déchets d'emballage (plastiques et cartons), de sorte à en réduire le volume et donc le nombre de rotation de bennes. Qui plus est, ce type de déchets, une fois triés et compactés, peut se valoriser.

3°/ Pour le bois de structure, nous constatons une baisse significative entre 2011 à 2012 qui s'explique, là aussi, par un travail avec nos fournisseurs. Nous achetons nos sections de bois à la cote finie (plus de recoupe) sur 60% des bois qui composent notre produit fini.

### Consommation électrique.

| EDF POBI |              |
|----------|--------------|
| En KWh   | Consommation |
| 2011     | 500404       |
| 2012     | 428185 v     |

Le tableau ci-dessus montre une baisse de 15.5% de la consommation électrique entre 2011 et 2012.

Ceci s'explique principalement par deux facteurs :

1°/ la mise en place d'une organisation du temps de travail.

En 2011 il était fréquent de travailler du lundi au samedi, cette gestion s'est améliorée en 2012, où nous avons travaillé du lundi au vendredi et quelques samedi seulement en début 2012.

2°/ La réorganisation de l'outil industriel, nous a amené à supprimer un certain nombre d'outils anciens (une grue, une scie en charpente, une presse à vérin, une centrale d'aspiration, atelier menuiserie, un transbordeur, ...). De nouveaux outils neufs ont été installés, en nombre moins important (convoyeurs, presses à rouleaux, fil chaud.), l'ensemble représentant un différentiel de consommation en diminution sensible.

A noter également que les systèmes d'éclairage des ateliers ont été remplacés par des nouveaux produits plus performants et moins énergivores.

Nos émissions de Gaz à effet de serre en 2011 étaient de 23.5 v Tonnes contre 20.12 Tonnes en 2012.

### Consommation de GAZ

En 2012, des travaux importants de rénovation ont été réalisés dans l'usine.

Le chauffage de l'atelier a été entièrement refait avec l'installation d'une chaufferie au gaz naturel, ainsi que des aérothermes. La mise en route de notre installation a été finalisée le 18 janvier 2013, il n'y a pas d'impact sur les consommations de l'année 2012.

## **29. RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Notre société n'exploite pas d'installation classée à haut risque.

## **30. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

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.

### **31. RISQUES DE VARIATION DE COURS (rec.89.01 COB)**

Il n'existe aucune garantie des risques de variation des cours.

### **32. IDENTITE DES DETENTEURS DU CAPITAL DEPASSANT LES SEUILS LEGAUX**

Conformément aux dispositions de l'article L233-13 du Code de Commerce, il vous est indiqué ci-après l'identité des actionnaires possédant au 31 décembre 2012 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 :

- Alain TUR
- Martine TUR
- TEAM INVEST

✓ Possède plus d'un vingtième :

- Sylvain TUR
- la société QUAEROQ

### **33. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE**

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.

Deux administrateurs indépendants font partis du conseil d'administration et ce à fin d'être conforme recommandations du rapport Viénot-Bouton.

### **34. ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES A CERTAINS MEMBRES DU PERSONNEL**

Le conseil d'administration a la possibilité d'attribuer des actions gratuites au profit de certains salariés ce qui permet à la société d'offrir un mode de rémunération complémentaire destiné notamment à fidéliser certains salariés.

Les mandataires sociaux que sont le Président, les Directeurs généraux délégués peuvent bénéficier d'une telle attribution.

Dans le cadre de l'autorisation qu'il est demandé de donner au conseil, celui-ci serait seul compétent pour déterminer l'identité des bénéficiaires, fixer les conditions et les critères d'attribution des actions gratuites dans les limites prévues par la loi.

Pour rappel :

- Le nombre total des actions attribuées gratuitement ne peut excéder 10 % du capital social.
- Il ne peut être attribué d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux détenant chacun plus de 10 % du capital social.
- Une attribution d'actions gratuites ne peut avoir pour effet que les salariés et les mandataires sociaux détiennent chacun plus de 10 % du capital social.

Dans le cadre de cette autorisation, il est demandé de fixer une durée minimale de 30 mois pour la période d'acquisition des actions, ainsi qu'une durée minimale de 24 mois pendant laquelle les bénéficiaires auront l'obligation de conserver les actions à compter de leur attribution définitive, et de fixer à 10 % du capital social le nombre d'actions ainsi attribuées gratuitement.

Il est donc proposé :

- d'autoriser le conseil d'administration à attribuer des actions préalablement rachetées à cette fin par la société, ainsi que des actions nouvelles qui seraient émises dans le cadre d'augmentation de capital à réaliser par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission.
- De consentir au conseil une délégation de compétence afin de décider de telles augmentations de capital social, sur les seules délibérations du conseil d'administration, dans la limite d'un plafond représentant 5 % du capital social ; une telle délégation de compétence emporterait renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit d'attribution des actions nouvelles émises dans le cadre des augmentations de capital par incorporation des réserves, bénéfices ou primes d'émission qui seraient décidées par le conseil en vertu de cette délégation, et ce, sous réserve de l'attribution définitive des actions gratuites aux bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition.
- De fixer à 38 mois la durée de l'autorisation ainsi consentie au conseil d'administration à l'effet de procéder en une ou plusieurs fois à l'attribution d'actions gratuites dans les conditions sus visées.

Pour rappel, le rapport du commissaire aux comptes qui sera présenté à l'assemblée a été mis à disposition et déposé au siège social de la société dans les conditions prévues par la loi.

Si l'assemblée approuve la proposition d'attributions gratuites aux salariés de la société, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L.225-197-4 du code de commerce, le conseil d'administration informera l'assemblée des opérations réalisées en vertu de l'autorisation donnée par voie d'assemblée.

### 35. TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL ET D'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le conseil d'administration propose de transférer le siège social actuellement situé 20 boulevard Charles de Gaulle - 69150 DECINES CHARPIEU pour le fixer à DECINES CHARPIEU (69150) 78 rue Elisée Reclus.

L'établissement principal de la société serait transféré à la même adresse. L'établissement situé 20 boulevard Charles de Gaulle à DECINES deviendrait établissement secondaire.

Si cette proposition est agréée, il conviendra de modifier l'article 4 des statuts en conséquence.

### ANNEXE : Tableau pour la société AST GROUPE (en €)

#### RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| <i>Date d'arrêté</i>                                                       | <i>31/12/2012</i> | <i>31/12/2011</i> | <i>31/12/2010</i> | <i>31/12/2009</i> | <i>31/12/2008</i> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Durée de l'exercice (mois)                                                 | 12                | 12                | 12                | 12                | 12                |
| <b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>                                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| Capital social                                                             | 4 528 799         | 3 773 999         | 3 773 999         | 3 658 756         | 3 658 756         |
| Nombre d'actions                                                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| - ordinaires                                                               | 12 579 998        | 10 483 331        | 10 483 331        | 10 163 211        | 10 163 211        |
| - 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                                              | 112 443 813       | 111 486 888       | 74 608 180        | 74 768 019        | 93 244 050        |
| Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions     | 10 241 815        | 12 479 709        | 6 125 867         | 6 614 328         | 6 069 748         |
| Impôts sur les bénéfices                                                   | 2 903 404         | 3 832 520         | 1 668 557         | 1 886 317         | 1 211 298         |
| Participation des salariés                                                 | 915 343           | 1 192 272         | 455 339           | 515 766           | 320 544           |
| Dot. Amortissements et provisions                                          | 994 473           | 882 241           | 4 190 731         | 965 900           | 482 298           |
| Résultat net                                                               | 5 428 595         | 6 572 676         | -188 760          | 3 246 344         | 4 055 608         |
| Résultat distribué                                                         | Non défini        | 1 570 236         | 1 047 578         | 1 003 632         | 1 103 941         |
| <b>RESULTAT PAR ACTION</b>                                                 |                   |                   |                   |                   |                   |
| Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions  | 0,51              | 0,71              | 0,38              | 0,41              | 0,45              |
| Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions      | 0,43              | 0,63              | -0,02             | 0,32              | 0,40              |
| Dividende attribué                                                         |                   | 0,15              | 0,10              | 0,10              | 0,11              |
| <b>PERSONNEL</b>                                                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| Effectif moyen des salariés                                                | 397               | 367               | 291               | 257               | 291               |
| Masse salariale                                                            | 13 681 654        | 12 818 628        | 10 598 624        | 8 339 722         | 9 561 768         |
| Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...) | 6 112 780         | 5 574 334         | 4 543 978         | 3 638 745         | 4 222 503         |



## II. Comptes consolidés au 31/12/2012

### 2.1 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

**CABINET 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 2012

---

##### 1.1 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 2012, 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.

##### 1.2 Opinion sur les comptes consolidés

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.

### 1.3 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société applique la méthode de prise en compte du résultat à l'avancement pour les opérations de promotion immobilière et de construction selon les modalités décrites dans les notes 2.4.14 et 2.4.16 de l'annexe des comptes consolidés. Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison de chaque programme réalisées sous le contrôle de la direction générale. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner les procédures mises en place par la société. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.
- Le groupe procède systématiquement, à chaque clôture, à des tests de perte de valeur des goodwill, selon les modalités décrites dans les paragraphes 2.4.1 et 2.4.8 et la note 2 de l'annexe des comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests de perte de valeur, ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées, et nous avons vérifié que les paragraphes 2.4.1 et 2.4.8 et la note 2 de l'annexe donnent une information appropriée. Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le caractère raisonnable de ces estimations. Comme indiqué dans le paragraphe 2.2 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont, par nature, un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles.

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.

### 1.4 Vérification spécifique

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 leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Craponne et Villeurbanne, le 22 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

**CABINET XAVIER BOUSQUET**

Olivier CHETAIL

**DELOITTE & ASSOCIES**

Xavier GRAZ

2.2 Etat de la situation financière, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie  
au 31/12/2012

**A - Etats financiers consolidés au 31/12/2012**

**1. Etat de la situation financière consolidée en K€:**

|                                                    |         | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|----------------------------------------------------|---------|---------------|---------------|
| Ecart d'acquisition nets                           | Note 2  | 2 105         | 2 105         |
| Immobilisations incorporelles nettes               | Note 1  | 1 033         | 832           |
| Immobilisations corporelles nettes (hors Im.plac.) | Note 3  | 9 868         | 6 580         |
| Autres actifs financiers non courants              | Note 4  | 283           | 287           |
| Actifs d'impôts différés                           | Note 19 | 7 083         | 6 848         |
| <b>Total des Actifs non courants</b>               |         | <b>20 371</b> | <b>16 651</b> |
| Stocks nets                                        | Note 5  | 21 394        | 15 721        |
| Créances clients et autres créances nettes         | Note 6  | 27 618        | 24 053        |
| Impôts courants                                    |         | 45            | 16            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie            | Note 7  | 16 437        | 32 112        |
| <b>Total des Actifs courants</b>                   |         | <b>65 493</b> | <b>71 903</b> |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                            |         | <b>85 864</b> | <b>88 554</b> |

|                                                    |         | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|----------------------------------------------------|---------|---------------|---------------|
| Capital social                                     | Note 8  | 4 529         | 3 774         |
| Réserves liées au capital                          |         | 23 513        | 19 264        |
| Réserves consolidées                               |         | -1 660        | 1 457         |
| Résultat net                                       |         | 4 696         | 5 442         |
| <b>Total des Capitaux Propres - Part du Groupe</b> |         | <b>31 078</b> | <b>29 937</b> |
| Intérêts minoritaires dans les réserves            |         | -138          | -1 582        |
| Intérêts minoritaires dans le résultat             |         | -6            | -775          |
| <b>Intérêts minoritaires</b>                       |         | <b>-144</b>   | <b>-2 358</b> |
| <b>Total des Capitaux Propres</b>                  |         | <b>30 934</b> | <b>27 580</b> |
| Dettes financières à long et moyen terme           | Note 10 | 4 882         | 7 795         |
| Avantage du personnel                              | Note 9  | 72            | 33            |
| Provisions - non courant                           | Note 9  | 1 372         | 1 732         |
| Passifs d'impôts différés                          | Note 19 | 1 348         | 1 350         |
| <b>Total des Passifs non courants</b>              |         | <b>7 673</b>  | <b>10 910</b> |
| Part à moins d'un an des dettes financières        | Note 10 | 2 963         | 3 060         |
| Concours bancaires                                 | Note 10 | 4 948         | 6 126         |
| Dettes fournisseurs et autres dettes               | Note 11 | 39 206        | 38 505        |
| Dettes d'impôt                                     |         | 140           | 2 373         |
| <b>Total des Passifs courants</b>                  |         | <b>47 257</b> | <b>50 064</b> |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                             |         | <b>85 864</b> | <b>88 554</b> |

## Compte de résultat consolidé K€:

|                                                                                  |         | 31/12/2012     | 31/12/2011     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| Chiffre d'affaires                                                               | Note 12 | 125 865        | 121 325        |
| Autres produits de l'activité                                                    |         | 1 007          | 594            |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                                         |         | <b>126 871</b> | <b>121 919</b> |
| Achats consommés                                                                 | Note 13 | -76 611        | -74 688        |
| Charges de personnel                                                             | Note 14 | -23 880        | -23 124        |
| Charges externes                                                                 | Note 15 | -15 863        | -13 336        |
| Impôts et taxes                                                                  | Note 16 | -1 995         | -2 294         |
| Dotations nettes aux amort. et pertes de valeur                                  |         | -863           | -808           |
| Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur                              |         | -62            | -72            |
| Autres charges d'exploitation nettes des produits                                |         | -329           | -64            |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                                             |         | <b>7 268</b>   | <b>7 533</b>   |
| Autres produits et charges opérationnelles                                       | Note 17 |                | -58            |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                                     |         | <b>7 268</b>   | <b>7 475</b>   |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie                            |         | 13             | 33             |
| Coût de l'endettement financier brut                                             |         | -448           | -519           |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                                       |         | <b>-435</b>    | <b>-485</b>    |
| <b>Autres produits et charges financiers</b>                                     | Note 18 | <b>798</b>     | <b>733</b>     |
| <b>Charges d'impôt sur le résultat</b>                                           | Note 19 | <b>-3 026</b>  | <b>-2 940</b>  |
| <b>Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</b>                  |         | <b>85</b>      | <b>-116</b>    |
| <b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b> |         | <b>4 690</b>   | <b>4 667</b>   |
| <b>Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession</b>        |         |                |                |
| <b>RESULTAT NET</b>                                                              |         | <b>4 690</b>   | <b>4 667</b>   |
| Part des minoritaires dans le résultat                                           | Note 20 | -6             | -775           |
| <b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>                                               |         | <b>4 696</b>   | <b>5 442</b>   |

| Résultat par action         | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Résultat de base par action | 0,37       | 0,52       |
| Résultat dilué par action   | 0,37       | 0,52       |

## 2. Résultat global K€:

|                                             | 31/12/2012   | 31/12/2011   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b> | <b>4 690</b> | <b>4 667</b> |
| Autres éléments du résultat global          |              |              |
| <b>Résultat net global</b>                  | <b>4 690</b> | <b>4 667</b> |
| Dont part revenant au groupe                | 4 696        | 5 442        |
| Dont part revenant aux minoritaires         | -6           | -775         |

### 3. Tableau des flux de trésorerie consolidé en K€ :

|                                                                                       | MONTANTS 2012  | MONTANTS 2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>RESULTAT NET CONSOLIDE y compris intérêts minoritaires</b>                         | 4 690          | 4 667         |
| Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence, nette des dividendes reçus | -85            | 116           |
| Dotations nettes aux Amortissements et provisions                                     | 642            | 818           |
| Autres produits et charges calculés                                                   | -4             |               |
| Plus et moins values de cession                                                       | -49            | -8            |
| <b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier</b>               | <b>5 194</b>   | <b>5 594</b>  |
| Coût de l'endettement financier net                                                   | 448            | 519           |
| Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés                               | 3 026          | 2 940         |
| <b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT avant coût de l'endettement financier et impôt</b>      | <b>8 668</b>   | <b>9 052</b>  |
| Impôts versés                                                                         | -5 524         | -2 046        |
| Variation des créances opérationnelles courantes                                      | -3 565         | -2 551        |
| Variation des stocks                                                                  | -5 673         | 3 439         |
| Variation des dettes opérationnelles courantes                                        | 88             | 6 648         |
| Autres mouvements                                                                     | -26            | -51           |
| <b>VARIATION DU BFR lié à l'activité</b>                                              | <b>-14 700</b> | <b>5 439</b>  |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                                   | <b>-6 032</b>  | <b>14 491</b> |
| <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                                                    |                |               |
| Acquisitions immobilisations incorporelles                                            | -481           | -203          |
| Acquisitions immobilisations corporelles                                              | -3 412         | -2 330        |
| Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles                               | 182            | 8             |
| Acquisitions immobilisations financières                                              | 20             | -60           |
| Cessions immobilisations financières                                                  | 21             | 26            |
| Trésorerie nette / acquisitions & cessions de filiales                                | -37            | 36            |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>                     | <b>-3 701</b>  | <b>-2 523</b> |
| <b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>                                                      |                |               |
| Augmentation de capital ou apports                                                    |                |               |
| Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options                                    |                |               |
| Dividendes versés aux actionnaires de la mère                                         | -1 570         | -1 048        |
| Dividendes versés aux minoritaires                                                    |                |               |
| Variation des autres fonds propres                                                    | 238            | 259           |
| Encaissements provenant d'emprunts                                                    | 8              | 8 208         |
| Remboursement d'emprunts                                                              | -3 441         | -3 350        |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>                       | <b>-4 765</b>  | <b>4 069</b>  |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>                                                        | <b>-14 498</b> | <b>16 037</b> |
| Incidences des variations de taux de change                                           |                |               |
| <b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>                                                       | <b>25 986</b>  | <b>9 949</b>  |
| Reclassement de trésorerie                                                            |                |               |
| <b>TRESORERIE A LA CLOTURE</b>                                                        | <b>11 489</b>  | <b>25 986</b> |
| Dont trésorerie active (note 7)                                                       | 16 437         | 32 112        |
| Dont trésorerie passive (concours bancaires courants) (note 10)                       | -4 948         | -6 126        |

#### 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 31/12/2010</b>        | <b>3 774</b> | <b>21 464</b>                      | <b>25 238</b>        | <b>-1 644</b>    | <b>23 594</b> |
| Augmentation de capital     |              | 0                                  | 0                    |                  | 0             |
| Autres réserves             |              | 0                                  | 0                    |                  | 0             |
| Dividendes versés           |              | -1 048                             | -1 048               |                  | -1 048        |
| Rachat minoritaires         |              | 0                                  | 0                    |                  | 0             |
| Variations actions propres  |              | 321                                | 321                  |                  | 321           |
| Résultat de l'exercice      |              | 5 442                              | 5 442                | -775             | 4 667         |
| Variation actions gratuites |              | 0                                  | 0                    |                  | 0             |
| Variation de Périmètre      |              | 0                                  | 0                    |                  | 0             |
| Autres mouvements           |              | -16                                | -16                  | 61               | 45            |
| <b>au 31/12/2011</b>        | <b>3 774</b> | <b>26 164</b>                      | <b>29 938</b>        | <b>-2 358</b>    | <b>27 579</b> |
| Augmentation de capital     | 755          |                                    | 755                  |                  | 755           |
| Autres réserves             |              | -755                               | -755                 |                  | -755          |
| Dividendes versés           |              | -1 570                             | -1 570               |                  | -1 570        |
| Rachat minoritaires         |              | 0                                  | 0                    |                  | 0             |
| Variations actions propres  |              | 5                                  | 5                    |                  | 5             |
| Résultat de l'exercice      |              | 4 696                              | 4 696                | -6               | 4 690         |
| Variation actions gratuites |              | 228                                | 228                  |                  | 228           |
| Variation de Périmètre      |              | -2 220                             | -2 220               | 2 220            | 0             |
| Autres mouvements           |              | 2                                  | 2                    | 0                | 2             |
| <b>au 31/12/2012</b>        | <b>4 529</b> | <b>26 550</b>                      | <b>31 079</b>        | <b>-145</b>      | <b>30 934</b> |

La variation du périmètre se rapporte au rachat des minoritaires dans le cadre des opérations en capital opérées sur 2012 concernant le groupe POBI. (Paragraphe : « 1.3 événements importants »)

## B - Notes annexes aux comptes consolidés

### 1. Présentation du Groupe, faits marquants et Evènements importants

#### 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 2012 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 26 mars 2013.

Les états financiers consolidés d'AST Groupe seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 21 mai 2013.

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

## **1.2 Faits marquants**

A.S.T Groupe enregistre sur 2012 un nouveau record d'activité à 126 M€ contre 121 M€ l'an passé, soit une croissance à périmètre constant de +4%. Après une année 2011 en croissance organique de 40% et dans un marché toujours très perturbé, la performance de 2012 illustre la capacité de résistance du Groupe A.S.T qui poursuit sa conquête de parts de marché et assoie son positionnement de N°3 français du secteur.

L'activité Diffus (Construction de Maisons Individuelles) affiche sur l'exercice une forte croissance de + 12% à 67,2 M€ démontrant une nouvelle fois la capacité d'A.S.T Groupe à bien positionner son offre, prendre des parts de marché et transformer ses ventes, dans un marché marqué par une baisse de -15,2 % des mises en chantier\* (sur l'année).

L'activité VEFA (Promotion) s'inscrit pour sa part à un bon niveau avec un CA de 50,3 M€ et ce malgré un nouveau décalage de programmes représentant plus de 3 M€ qui seront comptabilisés au cours du S1 2013. En dépit de ces aléas administratifs inhérents à l'activité, la VEFA demeure un véritable atout stratégique qui offre à A.S.T Groupe une visibilité de son activité sur plus de 24 mois.

La qualité du réseau Natilia et l'offre désormais bien installée d'A.S.T Services permettent aux activités Franchises et Services (royalties, droits d'entrées et frais de courtage d'A.S.T Services) de poursuivre leur dynamique de croissance forte, + 56 % par rapport à l'exercice 2011, avec un chiffre d'affaires annuel de 2 M€. Le réseau a connu sur l'exercice ses premières défaillances avec la fermeture de 4 agences dont une a déjà été reprise et une seconde est en cours de reprise.

De même, l'activité Bois à 6,1 M€ marque une croissance de 3% comparée à l'an passé. L'abandon stratégique, d'une partie de l'activité charpente, opéré en cours d'exercice, masque l'excellente performance de la division ossature bois de POBI dont le chiffre d'affaires 2012 s'inscrit à 4,6 M€ en progression de 85% par rapport à 2011. De nouveaux relais de croissance sont actuellement à l'étude pour développer l'activité Bois et seront détaillés dans la prochaine communication des résultats annuels.

Perform'Habitat, la nouvelle offre d'A.S.T dédiée à la rénovation thermique, totalise d'ores et déjà 168 K€ pour sa 1<sup>ère</sup> année de contribution au chiffre d'affaires du Groupe et devrait poursuivre au cours de l'année 2013 sa montée en puissance.

Une base solide de ventes pour 2013

| Ventes brutes                 | 2012        | 2011        |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| DIFFUS (CMI)                  | 1226        | 1424        |
| VEFA (Promotion)              | 421         | 411         |
| NATILIA                       | 358         | 322         |
| Franchisés                    | 315         | 270         |
| Succursales                   | 43          | 52          |
| <b>TOTAL VENTES ANNUELLES</b> | <b>2005</b> | <b>2157</b> |

A.S.T Groupe totalise 2 005 ventes brutes sur l'ensemble de l'année 2012 maintenant ainsi ses ventes à ses plus hauts niveaux historiques. Cette bonne dynamique commerciale confirme la pertinence de l'offre A.S.T dans un contexte incertain et lui permet de bénéficier d'un socle solide d'activité pour le prochain exercice.

La structure financière d'A.S.T Groupe reste saine et solide avec une trésorerie nette des concours bancaires de plus de 11 M€. Celle-ci a été mobilisée, comme prévu, par les investissements immobiliers du Groupe à hauteur de 3,5 M€ (nouveau siège social, usine et outil industriel POBI) et pour 4 M€ sur des opérations de promotion en cours de travaux et non commercialisées.

Ces premiers éléments, la mise en application de la RT 2012 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 qui bénéficiera naturellement au réseau Natilia et à Perform'Habitat, la solidité financière du Groupe et son positionnement prix/produit doivent offrir à A.S.T Groupe une capacité certaine à consolider sa progression au cours des prochains exercices.

### 1.3 Evènements importants

- En 2012, entre dans le périmètre de consolidation du groupe une nouvelle activité, la rénovation thermique, avec sa filiale détenue à 100%, PERFORM'HABITAT au capital de 37 000€.
- Le conseil d'administration de POBI INDUSTRIE a constaté le 19 mars la réalisation définitive de :
  - la réduction du capital social à zéro euro
  - l'augmentation du capital social d'un montant de 6.000.000 €
  - la réduction du capital d'un montant de 5.000.000 €

Ces différentes modalités ont entraîné un changement important de la part des minoritaires dans le groupe POBI.

Depuis cette date AST GROUPE détient 99.99% du capital social de POBI INDUSTRIE.

- L'assemblée générale du 21 mai 2012 a décidé d'augmenter le capital de la société qui s'élevait à 3.773.999,16 euros, divisé en 10 483 331 actions ordinaires de même catégorie, d'une somme de 754.800,12 euros pour le porter à 4.528.799,28 euros, par



incorporation de réserves ; ladite somme de 754.800,12 euros étant prélevée en totalité sur le compte « Autres réserves ».

Cette augmentation de capital social a entraîné la création de 2.096.667 actions nouvelles ordinaires, d'une valeur nominale de 0.36 euros chacune, entièrement libérées.

Ces actions porteront jouissance rétroactivement à compter du 1er janvier 2012 et sont attribuées gratuitement aux actionnaires actuels à raison de 1 action nouvelle pour 5 actions anciennes détenues.

- Au 1<sup>er</sup> semestre, AST Groupe a intensifié la restructuration des activités de POBI avec l'extension de son usine et la modernisation de son tissu industriel.
- En septembre 2012, la société TEAM INVEST est créée et regroupe différents managers d'AST Groupe. Cette société détient 21.82% du capital d'AST Groupe.

## **2. Principes et méthodes comptables**

### **4.1 Référentiel**

Les états financiers consolidés d'AST Groupe au 31 décembre 2012 ont été établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB, tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les normes et interprétations retenues pour l'élaboration des comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont celles publiées au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE).

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'IFRS Interpretations Committee, de l'ancien l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC).

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont présents sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, à l'exception des normes IFRS et interprétations décrites au paragraphe suivant, et qui n'ont pas d'effet significatif sur les comptes du Groupe.

### ***Nouveaux textes d'application obligatoire***

L'application obligatoire depuis le 1er janvier 2012 des normes, amendements et interprétations suivants est sans impact significatif sur les états financiers du Groupe :

- amendement à IFRS 7 Instruments financiers – informations à présenter en annexe : cet amendement précise qu'en cas de transferts d'actifs financiers, que l'information présentée devra permettre de comprendre la relation existant entre les actifs transférés

non décomptabilisés et les passifs associés et d'évaluer la nature des implications continues sur les actifs décomptabilisés et les risques associés ;

- amendement à IAS 12 impôt sur le résultat : cet amendement concerne l'évaluation des impôts différés relatifs à certains actifs évalués à la juste valeur et ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

### ***Nouveaux textes non appliqués par anticipation***

Les normes, amendements et interprétations concernant le Groupe AST, applicables de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2013 n'ont pas donné lieu à application anticipée en 2012. Ces textes ne devraient toutefois pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

- IFRS 13 : Évaluation à la juste valeur ;
- amendement à la norme IAS 19 relative aux avantages au personnel ;
- amendement à IFRS 7 : Information à fournir dans le cadre de la compensation des actifs et passifs financiers.

## **4.2 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
- les prévisions de résultat des programmes immobiliers utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement
- l'évaluation des provisions pour les engagements sociaux
- la recouvrabilité des actifs d'impôts.

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

## **4.3 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.

Le contrôle est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celle-ci.

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 pour des raisons historiques.

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

## **4.4 Règles et méthodes comptables**

### **4.4.1 Écart d'acquisition**

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », les écarts d'acquisition font l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an, ou en cas d'indice de perte de valeur.

#### 4.4.2 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 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.

#### 4.4.3 Immobilisations corporelles

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

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

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

- ✓ 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

#### 4.4.4 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 juste valeur pour le Groupe.

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

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

#### 4.4.5 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).

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

- ✓ Activité de charpente et d'ossature bois : les stocks sont évalués aux coûts de revient de production

#### 4.4.6 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'arrêt des comptes annuels.

#### 4.4.7 Créances clients et autres créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes (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, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

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

#### 4.4.8 Dépréciations d'actifs

##### ***Modalité d'examen des valeurs d'actifs***

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs (unité génératrice de trésorerie) en comparant leur valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. 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.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable et enregistrée sur la ligne « autres produits et charges opérationnels » du compte de résultat. Les dépréciations des écarts d'acquisition comptabilisées ne peuvent pas faire l'objet d'une reprise.

Les UGT correspondent aux secteurs opérationnels, cf. paragraphe 2.4.23.

##### ***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.

## **4.4.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

Les découverts bancaires figurent au bilan dans la rubrique « concours bancaires » au passif courant.

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

### **4.4.10 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.

### **4.4.11 Provisions pour risques et charges**

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

Ces provisions couvrent essentiellement :

- ✓ Provisions pour 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 :

*Taux d'augmentation annuel des salaires :* 5% pour les cadres et 5% pour les non cadres

*Table de mortalité :* TH 02 vie pour les Hommes et  
TF 02 vie pour les Femmes

*Taux d'actualisation retenu :* 4%

*Hypothèse de départ retenue :* départ volontaire à 65 ans pour les cadres et 62 ans pour les non cadres

*Taux de rotation retenue :* 10 % pour les cadres et 25% pour les non cadres

#### 4.4.12 Dettes financières

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

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

#### 4.4.13 Actualisation des actifs et passifs

Au 31 décembre 2012 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.



#### 4.4.14 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. 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.

#### 4.4.15 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.

#### 4.4.16 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.

#### 4.4.17 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.

#### 4.4.18 Impôts sur les bénéfices

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

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

#### 4.4.19 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.

#### 4.4.20 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.

#### 4.4.21 Résultat opérationnel courant

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

#### 4.4.22 Autres produits et charges opérationnels

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

#### 4.4.23 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. Le groupe exerce également une activité dans la construction de maison en bois (ossatures et charpente bois) par l'intermédiaire du sous-groupe POBI. De plus, depuis 2010, le groupe a une nouvelle activité liée à la franchise Natilia (vente de maison à ossature bois). En 2012 entre dans le périmètre de consolidation, un nouveau secteur avec la création de la filiale PERFORM'HABITAT, la rénovation thermique.

Nous avons de ce fait défini cinq 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
- la franchise
- la rénovation

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.

#### 4.4.24 Information aux parties liées

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

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

Le détail des transactions avec les parties liées sont reportées au paragraphe 5.2.2

### **3. Informations relatives au périmètre de consolidation**

#### **3.1 Sociétés du groupe et périmètre de consolidation**

##### **3.1.1 Mouvements de périmètre**

Est entrée dans le périmètre de consolidation :

PERFORM'HABITAT : cette société a été immatriculée en janvier 2012. Elle est spécialisée dans l'amélioration énergétique des logements.

| Périmètre de consolidation                                                                | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| POBI INDUSTRIE SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                          | oui        | oui        |
| MICROSIT WELCOM SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                         | oui        | oui        |
| POBI STRUCTURES SARL : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                       | oui        | oui        |
| POBI CHARPENTES SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                         | oui        | oui        |
| EVOLIM : 1 rue Bonnard 69003 Lyon                                                         | oui        | oui        |
| AST SERVICES SAS : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines                           | oui        | oui        |
| SCI ST CERGUES : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or                 | oui        | oui        |
| SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or | oui        | oui        |
| SNC LES RESIDENCES DU CENTRE : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines               | oui        | oui        |
| SCI LES ALLEES PASCALINE : 2 bis chemin du Coulouvrier 69410 Champagne au mont d'or       | oui        | oui        |
| SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines              | oui        | oui        |
| LEALEX SAS : 220 rue Charles Sève 69400 Villefranche sur Saône                            | oui        | oui        |
| SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines              | oui        | oui        |
| PERFORM'HABITAT SAS : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                        | oui        | non        |

### 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>                                                         |                         |                        |
| POBI INDUSTRIE SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                          | 99,99%                  | 99,99%                 |
| MICROSIT WELCOM SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                         | 99,85%                  | 99,85%                 |
| POBI STRUCTURES SARL : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                       | 99,99%                  | 99,99%                 |
| POBI CHARPENTES SA : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                         | 96,10%                  | 96,10%                 |
| EVOLIM : 1 rue Bonnard 69003 Lyon                                                         | 100,00%                 | 100,00%                |
| AST SERVICES : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines                               | 100,00%                 | 100,00%                |
| PERFORMHABITAT SAS : 78, rue Elisée Reclus 69150 Décines Charpieu                         | 100,00%                 | 100,00%                |
| <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%                    |
| SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines              | 50%                     | 50%                    |
| SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET : 20 boulevard Charles de Gaulle 69150 Décines              | 50%                     | 50%                    |
| <b><u>Mise en équivalence</u></b>                                                         |                         |                        |
| LEALEX SAS : 220 rue Charles Sève 69400 Villefranche sur Saône                            | 20%                     | 20%                    |

### 3.1.3 Sociétés non consolidées

- 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%.
- SARL NATIVIE : prise de participation à hauteur de 20 % en octobre 2010 - société spécialisée dans la vente de maison en bois. Cette société ayant une activité en développement elle n'a pas été intégrée en consolidation en 2012.

### 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, SCCV LES RESIDENCES FLORENTIN, SCI LES ALLEES PASCALINE et SCCV LES RESIDENCES DU CLEZET sont des sociétés de Construction/Vente constituées spécifiquement pour des opérations en VEFA.

- ✓ EVOLIM SA : cette société est spécialisée dans l'activité de lotissement.
- ✓ Le Groupe POBI est composé d'une société mère POBI INDUSTRIE qui détient 3 filiales :
  - ✚ 100% de la société à responsabilité limitée POBI STRUCTURES 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 POBI CHARPENTES, qui a pour activité la fabrication de charpentes industrielles
  - ✚ 99.85% de la société anonyme MICROSIT WELCOM, qui est la SSII du Groupe POBI, exploite, en pleine propriété, le portail Internet [www.le-bois.com](http://www.le-bois.com)
- ✓ AST SERVICES : cette société est spécialisée dans le courtage en assurance et financement
- ✓ PERFORM'HABITAT : cette société est spécialisée dans la rénovation thermique de l'habitat

#### 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        | 31/12/2012   |                                 |              | 31/12/2011   |                                 |            |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|------------|
|                                      | Brut         | Dépréciations et amortissements | Net          | Brut         | Dépréciations et amortissements | Net        |
| Frais de développement               | 2 011        | 2 011                           | 0            | 2 011        | 1 983                           | 28         |
| Marques                              | 332          | 186                             | 146          | 265          | 168                             | 97         |
| Clientèle                            | 613          | 17                              | 596          | 613          | 17                              | 596        |
| Autres immobilisations incorporelles | 1 320        | 1 029                           | 291          | 1 066        | 954                             | 112        |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>4 276</b> | <b>3 243</b>                    | <b>1 033</b> | <b>3 955</b> | <b>3 123</b>                    | <b>832</b> |

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

|                                               | Valeur brute | Dépréciations et amortissement | Valeur nette |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Solde Période 31/12/2010</b>               | <b>3 829</b> | <b>3 005</b>                   | <b>825</b>   |
| Acquisitions                                  | 203          | 0                              | 203          |
| Cessions, mises au rebut                      | -80          | -80                            | 0            |
| Effets de variation de périmètre              | 2            | 0                              | 2            |
| Variation des dépréciations et amortissements | 0            | 198                            | -198         |
| Autres                                        | 0            | 0                              | 0            |
| <b>Solde Période 31/12/2011</b>               | <b>3 955</b> | <b>3 123</b>                   | <b>832</b>   |
| Acquisitions                                  | 481          | 0                              | 481          |
| Cessions, mises au rebut                      | -160         | -133                           | -27          |
| Effets de variation de périmètre              | 0            | 0                              | 0            |
| Variation des dépréciations et amortissements | 0            | 254                            | -254         |
| Autres                                        | 0            | 0                              | 0            |
| <b>Solde Période 31/12/2012</b>               | <b>4 276</b> | <b>3 243</b>                   | <b>1 033</b> |

## Note 2-Écarts d'acquisition

| Écarts d'acquisition        | 31/12/2012   |               |              | 31/12/2011   |               |              |
|-----------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|                             | Brut         | Dépréciations | Net          | Brut         | Dépréciations | Net          |
| <b>Écarts d'acquisition</b> | <b>3 452</b> | <b>1 347</b>  | <b>2 105</b> | <b>3 452</b> | <b>1 347</b>  | <b>2 105</b> |

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 de POBI INDUSTRIE.
- 2909 K€ qui correspondent à l'acquisition en 2009 de la filiale POBI INDUSTRIE.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs ».

Les tests de dépréciation réalisés pour déterminer la valeur d'utilité des actifs sont fondés sur la méthode des flux de trésorerie futurs et ont été réalisés au 31 décembre 2012 en retenant les hypothèses suivantes :

- Horizon des prévisions : 7 ans,
- Taux de croissance à l'infini de 1,5% utilisé pour extrapoler les projections de flux de trésorerie au-delà de la période couverte par les prévisions,



- Taux d'actualisation de 11,60% pour les activités ossature bois et charpente, appliqué aux projections de flux de trésorerie (ce taux est resté inchangé par rapport au 31/12/2011). Compte tenu de la maîtrise de l'activité du groupe POBI INDUSTRIE, notamment via le réseau de distribution mis en place (soit directement en interne via AST Groupe, soit par le réseau de franchisés Natilia), le taux d'actualisation retenu se situe dans le bas de la fourchette des estimations du marché.

Sur cette base, aucune dépréciation de l'écart d'acquisition POBI INDUSTRIE n'est à constater.

Des tests de sensibilité ont été réalisés en faisant varier le taux de croissance à l'infini et les taux d'actualisation. Au-delà d'un taux d'actualisation de 18 % une dépréciation devrait être comptabilisée.

### Note 3-Immobilisations corporelles

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

| Immobilisations corporelles                       | 31/12/2012    |                                 |              | 31/12/2011   |                                 |              |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|--------------|
|                                                   | Brut          | Dépréciations et amortissements | Net          | Brut         | Dépréciations et amortissements | Net          |
| Terrains                                          | 889           | 9                               | 879          | 889          | 8                               | 881          |
| Constructions                                     | 4 231         | 540                             | 3 691        | 2 928        | 438                             | 2 490        |
| Immeubles de placement                            | 0             | 0                               | 0            | 0            | 0                               | 0            |
| Installations techniques, matériels et outillages | 2 600         | 899                             | 1 701        | 1 697        | 600                             | 1 097        |
| Autres immobilisations corporelles et en-cours    | 5 583         | 1 986                           | 3 596        | 4 208        | 2 097                           | 2 112        |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>13 302</b> | <b>3 434</b>                    | <b>9 868</b> | <b>9 722</b> | <b>3 142</b>                    | <b>6 580</b> |
| dont immobilisations en location financement      | 1 576         | 228                             | 1 348        | 2 542        | 471                             | 2 071        |

Les locations de financement se décomposent :

|                                    | Valeurs Brutes |
|------------------------------------|----------------|
| Terrain                            | 456            |
| Construction                       | 1 094          |
| Autres immobilisations corporelles | 26             |
|                                    | <b>1 576</b>   |

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

|                                               | Valeur brute  | Dépréciations et amortissements | Valeur nette |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------|
| <b>Solde 31/12/2010</b>                       | <b>7 309</b>  | <b>2 576</b>                    | <b>4 733</b> |
| Acquisitions                                  | 2 886         | 0                               | 2 886        |
| Cessions, mises au rebut                      | -77           | -53                             | -24          |
| Effet de variation de périmètre               | 0             | 0                               | 0            |
| Variation des dépréciations et amortissements | 0             | 1 016                           | -1 016       |
| Effets des variations de change               | 0             | 0                               | 0            |
| Autres                                        | -396          | -396                            | 0            |
| <b>Solde 31/12/2011</b>                       | <b>9 722</b>  | <b>3 142</b>                    | <b>6 579</b> |
| Acquisitions                                  | 3 878         | 0                               | 3 878        |
| Cessions, mises au rebut                      | -297          | -241                            | -56          |
| Effet de variation de périmètre               | 0             | 0                               | 0            |
| Variation des dépréciations et amortissements | 0             | 533                             | -533         |
| Effets des variations de change               | 0             | 0                               | 0            |
| Autres                                        | 0             | 0                               | 0            |
| <b>Solde 31/12/2012</b>                       | <b>13 302</b> | <b>3 434</b>                    | <b>9 868</b> |

#### Note 4-Autres actifs financiers non courants

| Autres actifs financiers | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--------------------------|------------|------------|
| Dépôts et cautionnements | 272        | 275        |
| Créances rattachées      | 0          | 0          |
| Prêts                    |            |            |
| Titres de participation  | 11         | 11         |
| <b>TOTAL</b>             | <b>283</b> | <b>287</b> |

dont pour les titres de participation :

|                                | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--------------------------------|------------|------------|
| NATIVE                         | 9          | 9          |
| Divers SCI, SCCV...            | 2          | 2          |
| <b>Titres de participation</b> | <b>11</b>  | <b>11</b>  |
|                                |            |            |

## Note 5-Stocks nets

| Stocks                                          | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Stocks de matières premières nets               | 905           | 946           |
| Stocks d'encours nets                           | 19 979        | 14 337        |
| Stocks de produits intermédiaires et finis nets | 311           | 437           |
| Stocks de marchandises nets                     | 200           | 0             |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>21 394</b> | <b>15 721</b> |
| dont Provisions pour dépréciation               | 0             | 0             |

Les stocks de matières premières et de produits intermédiaires et finis concernent l'activité de Charpentes et d'ossatures bois du groupe POBI.

Les stocks d'encours nets sont constitués essentiellement des stocks des activités VEFA et lotissements de la société AST pour 19 979 K€:

- 2 593 K€ pour l'activité lotissement
- 12 247 K€ pour l'activité VEFA

La production stockée des activités CMI, lotissements et VEFA représente quant à elle un montant de 5 139 K€.

## Note 6-Créances clients et autres créances

| Créances clients et autres débiteurs           | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Clients nets                                   | 18 209        | 15 631        |
| Paievements d'avance                           | 511           | 317           |
| Autres débiteurs nets                          | 8 898         | 8 105         |
|                                                | <b>27 618</b> | <b>24 053</b> |
|                                                |               |               |
| <b>dont Provisions pour créances douteuses</b> | <b>499</b>    | <b>366</b>    |

| Créances clients et autres débiteurs | 31/12/2012     |               |                | 31/12/2011     |               |                |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                      | Valeurs brutes | Dépréciations | Valeurs nettes | Valeurs brutes | Dépréciations | Valeurs nettes |
| Avances et acomptes versés           | 511            |               | 511            | 317            |               | 317            |
| Clients                              | 18 708         | 499           | 18 209         | 15 998         | 366           | 15 631         |
| Créances fiscales et sociales        | 5 633          |               | 5 633          | 4 773          |               | 4 773          |
| Comptes courants débiteurs           | 156            |               | 156            | 504            |               | 504            |
| Débiteurs divers                     | 2 418          |               | 2 418          | 2 136          |               | 2 136          |
| Charges constatées d'avance          | 691            |               | 691            | 693            |               | 693            |
|                                      | <b>28 117</b>  | <b>499</b>    | <b>27 618</b>  | <b>24 419</b>  | <b>366</b>    | <b>24 053</b>  |
|                                      |                |               |                |                |               |                |

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

## Note 7 – Trésorerie

| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Valeurs mobilières de placements        | 12 576        | 25 600        |
| Disponibilités                          | 3 861         | 6 512         |
| <b>Total</b>                            | <b>16 437</b> | <b>32 112</b> |

Les valeurs mobilières de placement se composent de :

| Valeurs mobilières de placements       | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Sicav et FCP                           | 0             | 2 500         |
| Comptes à terme                        | 12 576        | 23 100        |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b> | <b>12 576</b> | <b>25 600</b> |

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

## Note 8- Capital social

Le capital social d’AST GROUPE est fixé à la somme de 4 528 799.28 € divisé en 12 579 998 actions de 0,36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

Pour rappel, le tableau de variation des capitaux propres est présenté au chapitre 1.

La composition du capital social est la suivante :

| Actionnaires         | Nombre d'actions  | Capital en %  | Droit de vote en % |
|----------------------|-------------------|---------------|--------------------|
| Team Invest          | 2 745 500         | 21,82%        | 18,98%             |
| Alain TUR            | 2 436 447         | 19,37%        | 25,18%             |
| Martine TUR          | 2 351 858         | 18,70%        | 24,07%             |
| Sylvain TUR          | 877 825           | 6,98%         | 9,06%              |
| Elodie TUR           | 370 665           | 2,95%         | 2,01%              |
| <b>TOTAL CONCERT</b> | <b>8 782 295</b>  | <b>69,81%</b> | <b>79,30%</b>      |
| Public               | 3 797 703         | 30,19%        | 20,70%             |
| <b>TOTAL</b>         | <b>12 579 998</b> | <b>100%</b>   | <b>100%</b>        |

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

A noter :

- « Public » inclus :
  - 102 000 actions appartenant à des salariés d’AST
  - 22 094 actions auto-détenues par AST Groupe

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

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

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

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

### **Note 9 -Provisions pour risques et charges**

| Provisions pour risques et charges                 | 31/12/2012   | 31/12/2011   |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Provisions pour engagements vis-à-vis du personnel | 72           | 33           |
| Provisions pour risques et charges                 | 1 372        | 1 732        |
| Provisions pour restructuration                    |              |              |
| <b>Provisions, part à long terme</b>               | <b>1 443</b> | <b>1 765</b> |
| Provisions pour risques et charges                 |              |              |
| Provisions pour restructuration                    |              |              |
| <b>Provisions, part à court terme</b>              | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>1 443</b> | <b>1 765</b> |

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

|                                                    | Solde Période<br>31/12/2011 | Dotations  | Reprises avec<br>utilisation | Reprises sans<br>utilisation | Variation Péri-<br>mètre | Solde Période<br>31/12/2012 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Provisions pour engagements vis-à-vis du personnel | 33                          | 45         | 0                            | 6                            | 0                        | 72                          |
| Provisions pour risques et charges                 | 1 732                       | 475        | 379                          | 457                          | 0                        | 1 372                       |
| Provisions pour restructuration                    | 0                           | 0          | 0                            | 0                            | 0                        | 0                           |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>1 765</b>                | <b>520</b> | <b>379</b>                   | <b>462</b>                   | <b>0</b>                 | <b>1 443</b>                |

Les provisions pour risques et charges correspondent à :

| Provisions pour risques                | Total        |
|----------------------------------------|--------------|
| Provisions prud'homales                | 164          |
| Provisions pour risques divers (tiers) | 983          |
| Provisions pour risques achèvement     | 224          |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>1 372</b> |

## Note 10- Emprunts et dettes financières

| Dettes financières brutes                    | 31/12/2012   |              |               | 31/12/2011   |              |               |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|                                              | Court terme  | Long terme   | Total         | Court terme  | Long terme   | Total         |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 2 403        | 4 733        | 7 136         | 2 376        | 7 138        | 9 514         |
| Concours bancaires courants                  | 4 948        | 0            | 4 948         | 6 126        | 0            | 6 126         |
| Dettes financières crédit bail               | 30           | 149          | 179           | 111          | 186          | 297           |
| Autres dettes financières diverses           | 529          | 0            | 529           | 573          | 471          | 1 045         |
| <b>Total</b>                                 | <b>7 911</b> | <b>4 882</b> | <b>12 793</b> | <b>9 186</b> | <b>7 795</b> | <b>16 982</b> |

Les seuls covenants qui portent sur 2 emprunts de 2.5M€ CA Loire Haute-Loire et 2M€ CE Bourgogne Franche-Comté sont :

- dettes nettes / fonds propres < 0.50
- trésorerie nette > 3M€

Ces covenants sont à respecter au 31 décembre de chaque année. AST Groupe n'anticipe aucune difficulté pour le respect de ces covenants au 31 décembre 2013.

Des informations complémentaires sont fournies à la note 21 : Gestion des risques afférents aux instruments financiers.

## Note 11-Dettes fournisseurs et autres dettes

|                             | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Dettes fournisseurs         | 29 256        | 29 004        |
| Dettes sociales et fiscales | 8 061         | 8 603         |
| Autres dettes               | 1 889         | 898           |
| <b>Total</b>                | <b>39 206</b> | <b>38 505</b> |

dont pour les Dettes Fournisseurs :

| Montant en K€      | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Echues -1 mois     | 10 848        | 10 918        |
| 1 à 2 mois         | 16 122        | 16 835        |
| Supérieur + 2 mois | 2 286         | 1 250         |
| <b>Total</b>       | <b>29 256</b> | <b>29 003</b> |

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

## Note 12-Ventilation du chiffre d'affaires

| Chiffre d'affaires K€          | 31/12/2012     | 31/12/2011     | Variation    |
|--------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Activité DIFFUS (CMI)          | 67 224         | 60 056         | 12%          |
| Activité VEFA (Promotion+lots) | 50 305         | 54 038         | -7%          |
| Activité FRANCHISE + SERVICES  | 2 047          | 1 307          | 56%          |
| Activité RENOVATION            | 168            | -              | -            |
| Activité BOIS                  | 6 121          | 5 923          | 3%           |
| <b>Total</b>                   | <b>125 865</b> | <b>121 325</b> | <b>-100%</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

|                               | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Salaires et traitements       | 16 090        | 15 348        |
| Attribution actions gratuites | 0             | 0             |
| Charges sociales              | 6 875         | 6 584         |
| Participation des salariés    | 915           | 1 192         |
| <b>Total</b>                  | <b>23 880</b> | <b>23 124</b> |

Au 31/12/2012, l'effectif moyen est de 482 contre 466 l'année précédente.

### Note 15-Charges externes

|                                     | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Sous-traitance générale             | 18            | 50            |
| Locations et charges locatives      | 3 093         | 2 769         |
| Entretien et réparations            | 778           | 841           |
| Primes d'assurances                 | 984           | 932           |
| Services extérieurs divers          | 126           | 120           |
| Personnel extérieur                 | 164           | 42            |
| Intermédiaires et honoraires        | 3 871         | 2 940         |
| Publicité                           | 3 728         | 3 002         |
| Déplacements, missions, réceptions  | 2 036         | 1 785         |
| Frais postaux et télécommunications | 688           | 580           |
| Services bancaires                  | 152           | 137           |
| Autres services divers              | 120           | 87            |
| Autres charges d'exploitation       | 105           | 52            |
| <b>Total</b>                        | <b>15 863</b> | <b>13 336</b> |

### Note 16-Impôts et taxes

| Charges d'impôts et taxes            | 31/12/2012   | 31/12/2011   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Contribution économique territoriale | 644          | 625          |
| Taxe sur les salaires                | 622          | 551          |
| Organic                              | 198          | 195          |
| Taxes liées à l'activité VEFA        | 207          | 623          |
| Autres taxes                         | 325          | 299          |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>1 995</b> | <b>2 294</b> |

### Note 17-Autres produits et charges opérationnels

Au 31/12/2012, il n'a pas été constaté d' « autres produits et charges opérationnels »



## Note 18-Autres produits et charges financières

| <b>Autres produits et charges financiers</b>       | <b>31/12/2012</b> | <b>31/12/2011</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Autres produits financiers                         | 805               | 733               |
| Reprises sur provisions financières                | 0                 | 0                 |
| Autres charges financières                         | -7                | 0                 |
| Dotations amortissements et provisions financières | 0                 | 0                 |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>798</b>        | <b>733</b>        |

## Note 19-Impôts sur les résultats

| <b>Analyse de la charge d'impôt</b> | <b>31/12/2012</b> | <b>31/12/2011</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Impôts courants                     | 3 262             | 4 086             |
| Impôts différés                     | -236              | -1 146            |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>3 026</b>      | <b>2 940</b>      |

|                                                                             | <b>31/12/2012</b> | <b>31/12/2011</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat avant impôt (hors quote-part des sociétés associées)               | 7 630             | 7 723             |
| Charge totale d'impôt                                                       | 3 026             | 2 940             |
| <b>Résultat avant activités cédées et quote part des sociétés associées</b> | <b>4 605</b>      | <b>4 784</b>      |

Le taux de l'impôt est de 33.33%, majoré de la contribution sociale (3.3%).

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

| <b>PREUVE DE L'IMPOT</b>                                                  | <b>2012</b>  | <b>2011</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Résultat avant impôt                                                      | 7 715        | 7 607        |
| Impôt théorique                                                           | 2 572        | 2 536        |
| Différences permanentes (TVTS, amortissements et charges non déductibles) | 1            | 0            |
| Retraitements de consolidation n'ayant pas donné lieu à impôts différés   | 384          | 306          |
| Contribution sociale                                                      | 68           | 98           |
| <b>Charge totale d'impôt</b>                                              | <b>3 026</b> | <b>2 940</b> |

## Variation des impôts différés

| Evolution des impôts différés                        | 31/12/2011   | Compte de résultat | 31/12/2012   |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Impôts différés sur différence durée d'amortissement | -16          | -2                 | -18          |
| Impôts différés sur crédits baux                     | 16           | -3                 | 13           |
| Impôts différés sur différence temporaires           | 510          | -91                | 419          |
| Impôts différés sur activation des déficits          | 5 745        | 293                | 6 038        |
| Impôts différés sur cession                          | -31          | 33                 | 2            |
| Impôts différés sur juste valeur                     | -724         | 7                  | -717         |
| <b>Impôts différés nets</b>                          | <b>5 500</b> | <b>236</b>         | <b>5 737</b> |
| <i>Dont impôts différés actif net</i>                | <i>6 849</i> | <i>234</i>         | <i>7 083</i> |
| <i>Dont impôts différés passif net</i>               | <i>1 351</i> | <i>-2</i>          | <i>1 349</i> |

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 POBI.

Il n'existe pas d'impôts différés non reconnus au 31/12/2012.

## Note 20- Part des minoritaires dans le résultat

| Part des minoritaires dans le résultat | 31/12/2012  |           |
|----------------------------------------|-------------|-----------|
|                                        | % détention | en K€     |
| POBI INDUSTRIE                         | 0,01%       | 0         |
| MICROSIT WELCOM                        | 0,15%       | 0         |
| POBI STRUCTURES                        | 0,01%       | 0         |
| POBI CHARPENTES                        | 3,90%       | -6        |
| <b>Total</b>                           |             | <b>-6</b> |

## Note 21 – Actions propres

Le groupe détient 22 094 actions propres au 31 décembre 2012 qui correspondent à un contrat de liquidité d'une valeur d'achat de 32 K€.

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

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

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

### *Risque de taux*

✓ Actif financier :

Les équivalents de trésorerie sont composés de FCP et de SICAV monétaires qui ne sont pas sensibles au risque de taux.

✓ Passif financier :

L'échéancier des passifs financiers au 31 décembre 2012 était le suivant :

| 31/12/2012                                   | Inférieur<br>à 1 an | de 1 an à<br>5 ans | Plus de 5<br>ans | Total         |
|----------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 2 403               | 4 089              | 644              | 7 136         |
| Concours bancaires courants                  | 4 948               |                    |                  | 4 948         |
| Dettes financières crédit bail               | 30                  | 115                | 33               | 179           |
| Autres dettes financières diverses           | 529                 | 0                  |                  | 529           |
| <b>Total</b>                                 | <b>7 911</b>        | <b>4 205</b>       | <b>677</b>       | <b>12 793</b> |

| 31/12/2012                        | Taux variable | Taux variable<br>plafonné | Taux fixe | Total |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------|-----------|-------|
| Emprunts établissements de crédit | 5 068         | 0                         | 2 068     | 7 136 |
| Concours bancaires courants       | 4 948         | 0                         | 0         | 4 948 |
| Dettes financières crédit bail    | 0             | 0                         | 179       | 179   |
| Autres dettes financières         | 0             | 0                         | 529       | 529   |

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).

### *Information au bilan*

Les tableaux suivants présentent pour les actifs et passifs financiers.

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

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

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

C : actifs et passifs évalués au coût amorti.

D : actifs et passifs évalués au coût réel.

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

La comparaison entre les valeurs comptables et les justes valeurs, et leur ventilation par échéance.

|                                                    | Désignation des instruments financiers | Valeur Nette Comptable |        | Juste Valeur |        | Échéancier  |       |         |        |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|--------|--------------|--------|-------------|-------|---------|--------|
|                                                    |                                        |                        |        |              |        | Non courant |       | Courant |        |
|                                                    |                                        | 2012                   | 2011   | 2012         | 2011   | 2012        | 2011  | 2012    | 2011   |
| ACTIFS FINANCIERS                                  |                                        |                        |        |              |        |             |       |         |        |
| Actifs financiers non courants                     | A                                      | 283                    | 287    | 283          | 287    | 283         | 287   |         |        |
| Clients et autres débiteurs                        | D                                      | 27 618                 | 24 053 | 27 618       | 24 053 |             |       | 27 618  | 24 053 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie            | B                                      | 16 437                 | 32 112 | 16 437       | 32 112 |             |       | 16 437  | 32 112 |
| PASSIFS FINANCIERS                                 |                                        |                        |        |              |        |             |       |         |        |
| Emprunts portant intérêts                          | C                                      | 7 832                  | 10 817 | 7 832        | 10 817 | 4 882       | 7 795 | 2 950   | 3 021  |
| Partie à court terme des emprunts portant intérêts | C                                      | 13                     | 39     | 13           | 39     |             |       | 13      | 39     |
| Concours bancaires                                 | C                                      | 4 948                  | 6 126  | 4 948        | 6 126  |             |       | 4 948   | 6 126  |
| Fournisseurs et autres créditeurs                  | D                                      | 38 786                 | 38 505 | 38 786       | 38 505 |             |       | 38 786  | 38 505 |

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

### *Information au compte de résultat*

|                     | Désignation des instruments financiers | Valeur Nette Comptable |      | Juste Valeur |      |
|---------------------|----------------------------------------|------------------------|------|--------------|------|
|                     |                                        | 2012                   | 2011 | 2012         | 2011 |
| Produits financiers | B et C                                 | 818                    | 767  | 818          | 767  |
| Charges financières | B et C                                 | -455                   | -518 | -455         | -518 |
| Résultat financier  |                                        | 363                    | 248  | 363          | 248  |

### *Risque de change*

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

### *Risque de liquidité*

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

La volonté du management est de conserver un business mix normatif des activités 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).

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 Pobi, du fait de la rentabilité actuelle de ses dernières années, les sociétés ont des difficultés récurrentes de trésorerie.

En attendant le retour de la rentabilité du groupe Pobi, 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 contrepartie***

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

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

La balance âgée des créances clients échues et non dépréciées peut se présenter comme suit :

| Clients et comptes rattachés | Total | < 1 mois | < 2 mois | < 3 mois | < 4 mois | > 4 mois |
|------------------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 31/12/2011                   | 8 658 | 6 151    | 337      | 349      | 16       | 1 806    |
| 31/12/2012                   | 8 829 | 4 360    | 1 002    | 346      | 2 524    | 596      |

### ***Risque de capital***

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

## **5. Informations diverses**

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

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

## 5.2- Informations sur les parties liées

### 5.2.1 Rémunération des dirigeants

Les rémunérations brutes des dirigeants et autres administrateurs non dirigeants, versées au cours de l'exercice 2012, sont les suivantes :

| Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                                                                 | 2011    | 2012    |
| <b>Alain TUR</b>                                                                                                |         |         |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)                                             | 152 771 | 167 549 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                                      |         |         |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                                       |         |         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                    | 152 771 | 167 549 |

| Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                                                                 | 2011    | 2012    |
| <b>Sylvain TUR</b>                                                                                              |         |         |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)                                             | 146 545 | 167 404 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                                      |         |         |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                                       |         |         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                    | 146 545 | 167 404 |

| Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social |              |                 |              |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Alain TUR                                                                     | 2011         |                 | 2012         |                 |
|                                                                               | Montants dus | Montants versés | Montants dus | Montants versés |
| Rémunération fixe                                                             | 114 508      | 114 508         | 128 886      | 128 886         |
| Rémunération variable                                                         |              |                 |              |                 |
| Rémunération exceptionnelle                                                   | 31 663       | 31 663          | 31 663       | 31 663          |
| Jetons de présence                                                            |              |                 |              |                 |
| Avantages en nature                                                           | 6 600        | 6 600           | 7 000        | 7 000           |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | 152 771      | 152 771         | 167 549      | 167 549         |

| Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social |              |                 |              |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Sylvain TUR                                                                   | 2011         |                 | 2012         |                 |
|                                                                               | Montants dus | Montants versés | Montants dus | Montants versés |
| Rémunération fixe                                                             | 133 197      | 133 197         | 144 015      | 144 015         |
| Rémunération variable                                                         |              |                 |              |                 |
| Rémunération exceptionnelle                                                   | 5 370        | 5 370           | 17 308       | 17 308          |
| Jetons de présence                                                            |              |                 |              |                 |
| Avantages en nature                                                           | 7 978        | 7 978           | 6 081        | 6 081           |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | 146 545      | 146 545         | 167 404      | 167 404         |

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

| Dirigeants Mandataires Sociaux                 | Contrat de Travail |     | Régime de retraite supplémentaire |     | Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions |     | Indemnités relatives à une clause de non concurrence |     |
|------------------------------------------------|--------------------|-----|-----------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------|-----|
|                                                | Oui                | Non | Oui                               | Non | Oui                                                                                                           | Non | Oui                                                  | Non |
| Alain TUR<br>PDG<br>22/09/1993<br>31/12/2012   |                    | X   |                                   | X   |                                                                                                               | X   |                                                      | X   |
| Sylvain TUR<br>DGD<br>08/07/2004<br>31/12/2012 | X                  |     |                                   | X   |                                                                                                               | X   |                                                      | X   |

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

### 5.2.2 Transaction avec les autres parties liées

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

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

Le groupe a défini les parties liées suivantes :

- ✓ Filiales consolidées détenues à hauteur de 99.99%, SA POBI INDUSTRIE qui détient :
  - SA POBI CHARPENTES à hauteur de 96.10%
  - SARL POBI STRUCTURES à hauteur de 100%
  - SA MICROSIT à hauteur de 99.85%
- ✓ Filiales consolidées, filiales détenues à 100 % à savoir EVOLIM, AST SERVICES et PERFORM'HABITAT,
- ✓ Coentreprise consolidée, participations à 50 %, SCI ST CERGUES, SNC SAINT MAURICE DE VERCHERES, SCI LES ALLEES PASCALINE, SNC LES RESIDENCES DU CENTRE, SNC LES RESIDENCES FLORENTIN et SCCV LES RESIDENCES du CLEZET,
- ✓ 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<br>Siège Social             | Capital<br>Capitaux Propres | Q.P. Détenue<br>Divd.encaiss. | Val. brute Titres<br>Val. nette Titres | Prêts, avances<br>Cautions | Chiffre d'affaires<br>Résultat |
|------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>FILIALES (plus de 50%)</b>            |                             |                               |                                        |                            |                                |
| <b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>         |                             |                               |                                        |                            |                                |
| NATIVIE - 5, rue Thomas Edison           | 45                          | 20%                           | 9                                      | 0                          | NC                             |
| ZA des Chamonds 58640 VARENNES VAUZELLES | NC                          | 0%                            | 9                                      | 0                          | NC                             |
| <b>AUTRES TITRES</b>                     |                             |                               |                                        |                            |                                |

NC = Non Communiqué



## Transaction avec les autres parties liées

| Informations concernant le compte de résultat | Charges |       | Produits |      |
|-----------------------------------------------|---------|-------|----------|------|
|                                               | 2012    | 2011  | 2012     | 2011 |
| Filiales                                      |         |       |          | 0    |
| Coentreprises                                 |         |       |          | 0    |
| Sociétés associées                            | 1 961   | 1 101 | 414      | 36   |
| Informations concernant le bilan              | Créance |       | Dette    |      |
|                                               | 2012    | 2011  | 2012     | 2011 |
| Filiales                                      |         |       |          |      |
| Coentreprises                                 |         |       |          |      |
| Sociétés associées                            | 33      | 24    | 271      | 167  |

Sociétés associés :

- LEALEX
- NATIVIE

### 5.3 Fixation des jetons de présence

Aucun jeton de présence n'est perçu.

### 5.4 Engagements hors bilan

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 AST GROUPE, les travaux ne seraient pas achevés, à payer solidairement avec la société AST GROUPE, les sommes nécessaires à l'achèvement du programme.

Le montant des opérations VEFA en-cours au 31/12/2012 concernées par ces garanties s'élève à 85 739 K€ TTC dont 37 814 K€ TTC reste à effectuer au-delà du 31/12/2012.

| Engagements hors bilan donnés liés au financement                      | Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie...) | 2012 | 2011 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------|------|
| Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7 | Cautions données                                             | 111  | 377  |
| ...                                                                    |                                                              |      |      |

| <b>Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles</b>                                                 | <b>Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie...)</b> | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrat "own use") |                                                                     |               |               |
| Engagements donnés liés au développement de l'activité                                                                  | <b>Compromis achat terrain</b>                                      | <b>37 580</b> | <b>29 905</b> |
| Engagements liés à l'exécution de contrats d'exploitation                                                               |                                                                     |               |               |
| Engagements fiscaux                                                                                                     |                                                                     |               |               |
| ...                                                                                                                     |                                                                     |               |               |

| <b>Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles</b>                                                  | <b>Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie...)</b> | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrat "own use") |                                                                     |               |               |
| Autre engagement contractuel reçu et lié à l'activité                                                                   | <b>Cautions reçues de tiers</b>                                     | <b>2 341</b>  | <b>1 231</b>  |
| Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues                                   | <b>Garantie de fin d'achèvement</b>                                 | <b>28 676</b> | <b>40 766</b> |
| ...                                                                                                                     |                                                                     |               |               |

Les garanties financières d'achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et CMI.

AST demande à un établissement financier, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurance d'émettre une garantie d'achèvement en faveur des clients d'AST.

Ces garanties sont établies opération par opération.

Les garanties financières d'achèvement sont présentées en hors bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties.

## 5.5 Effectifs

La répartition de l'effectif présent au 31 décembre 2012 :

| Répartition                                   | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Dirigeants                                    | 2          | 5          | 2          | 2          | 2          |
| Service commercial                            | 92         | 108        | 122        | 141        | 147        |
| Service administratif                         | 31         | 31         | 37         | 50         | 49         |
| Service technique                             | 96         | 111        | 127        | 160        | 160        |
| Service comptabilité –<br>contrôle de gestion | 16         | 18         | 17         | 17         | 19         |
| Foncier                                       | 7          | 10         | 11         | 12         | 14         |
| Communication/Marketing                       | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          |
| R. H.                                         | 3          | 3          | 4          | 5          | 5          |
| Informatique                                  | 11         | 11         | 10         | 14         | 18         |
| Qualité                                       | 2          | 4          | 6          | 7          | 3          |
| Juridique                                     | 1          | 2          | 3          | 4          | 4          |
| Service Achats                                | 2          | 4          | 5          | 3          | 2          |
| Moyens Généraux                               |            |            |            | 1          | 2          |
| Service Production                            |            | 59         | 71         | 62         | 51         |
| Chauffeur                                     |            | 5          | 3          | 2          | 1          |
| Maintenance                                   |            | 1          | 0          | 0          | 0          |
| technicienne surface                          |            | 1          | 1          | 1          | 1          |
| <b>Total</b>                                  | <b>265</b> | <b>374</b> | <b>421</b> | <b>483</b> | <b>480</b> |

| Catégorie    | Effectif<br>moyen 2012 | Effectif<br>moyen 2011 |
|--------------|------------------------|------------------------|
| Cadres       | 145                    | 132                    |
| Non cadres   | 337                    | 334                    |
| <b>TOTAL</b> | <b>482</b>             | <b>466</b>             |

## 5.6 Demande individuelle de formation

Le nombre d'heures au 31 décembre 2012 est de 27 441 contre 26 202 heures en 2011.

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 2012.

## 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 bilanciaux par secteur d'activité.

|                                                                                  | 31/12/2012    |               |              |             |              |                | 31/12/2011    |               |              |            |               |                |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|--------------|----------------|---------------|---------------|--------------|------------|---------------|----------------|
|                                                                                  | CMI           | VEFA          | FRANCHISE    | RENOVATION  | BOIS         | 2012           | CMI           | VEFA          | FRANCHISE    | RENOVATION | BOIS          | 2011           |
| Chiffre d'affaires                                                               | 67 224        | 50 305        | 2 047        | 168         | 6 121        | 125 865        | 60 056        | 54 038        | 1 307        |            | 5 923         | 121 325        |
| Autres produits de l'activité                                                    | 388           | 277           | 13           | 171         | 157          | 1 007          | 272           | 202           | 82           |            | 39            | 594            |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                                         | <b>67 612</b> | <b>50 582</b> | <b>2 060</b> | <b>339</b>  | <b>6 278</b> | <b>126 871</b> | <b>60 328</b> | <b>54 239</b> | <b>1 389</b> |            | <b>5 962</b>  | <b>121 919</b> |
| Achats consommés                                                                 | -42 348       | -32 311       | -18          | -135        | -1 799       | -76 611        | -35 441       | -36 825       | -20          |            | -2 402        | -74 688        |
| Charges de personnel                                                             | -14 476       | -5 842        | -499         | -194        | -2 869       | -23 880        | -13 970       | -5 148        | -467         |            | -3 539        | -23 124        |
| Charges externes                                                                 | -7 309        | -5 975        | -569         | -327        | -1 683       | -15 863        | -6 131        | -4 759        | -456         |            | -1 989        | -13 336        |
| Impôts et taxes                                                                  | -1 108        | -684          | -33          | -12         | -159         | -1 995         | -1 003        | -1 052        | -22          |            | -216          | -2 294         |
| Dotations nettes aux amort. et pertes de valeur                                  | -414          | -140          | -11          | -12         | -285         | -863           | -324          | -91           | -28          |            | -365          | -808           |
| Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur                              | 12            | -15           | -118         |             | 60           | -62            | -95           | -30           |              |            | 53            | -72            |
| Variation de stocks de produits en cours/produits finis                          |               |               |              |             |              |                |               |               |              |            |               |                |
| Autres charges d'exploitation nettes des produits                                | -159          | -89           | -25          |             | -56          | -329           | 48            | -32           |              |            | -80           | -64            |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                                             | <b>1 809</b>  | <b>5 525</b>  | <b>787</b>   | <b>-340</b> | <b>-514</b>  | <b>7 268</b>   | <b>3 411</b>  | <b>6 302</b>  | <b>397</b>   |            | <b>-2 577</b> | <b>7 533</b>   |
| Autres produits et charges opérationnelles                                       |               |               |              |             |              |                |               |               |              |            | -58           | -58            |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                                     | <b>1 809</b>  | <b>5 525</b>  | <b>787</b>   | <b>-340</b> | <b>-514</b>  | <b>7 268</b>   | <b>3 411</b>  | <b>6 302</b>  | <b>397</b>   |            | <b>-2 635</b> | <b>7 475</b>   |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie                            | 1             | 11            |              |             | 1            | 13             | 17            | 16            |              |            |               | 33             |
| Coût de l'endettement financier brut                                             |               |               |              |             | -448         | -448           |               |               |              |            | -519          | -519           |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                                       | <b>1</b>      | <b>11</b>     |              |             | <b>-447</b>  | <b>-435</b>    | <b>17</b>     | <b>16</b>     |              |            | <b>-519</b>   | <b>-485</b>    |
| Autres produits et charges financiers                                            | 442           | 333           | 22           |             | 2            | 798            | 492           | 230           | 2            |            | 9             | 733            |
| Charges d'impôt sur le résultat                                                  | -871          | -2 269        | -313         | 132         | 295          | -3 026         | -1 379        | -2 303        | -140         |            | 883           | -2 940         |
| <b>Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</b>                  | <b>42</b>     | <b>42</b>     |              |             |              | <b>85</b>      | <b>-58</b>    | <b>-58</b>    |              |            |               | <b>-116</b>    |
| <b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b> | <b>1 424</b>  | <b>3 642</b>  | <b>496</b>   | <b>-209</b> | <b>-664</b>  | <b>4 690</b>   | <b>2 483</b>  | <b>4 187</b>  | <b>259</b>   |            | <b>-2 262</b> | <b>4 667</b>   |
| Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession               |               |               |              |             |              |                |               |               |              |            |               |                |
| <b>RESULTAT NET</b>                                                              | <b>1 424</b>  | <b>3 642</b>  | <b>496</b>   | <b>-209</b> | <b>-664</b>  | <b>4 690</b>   | <b>2 483</b>  | <b>4 187</b>  | <b>259</b>   |            | <b>-2 262</b> | <b>4 667</b>   |

## 5.8 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes pris en charge en 2012 et en 2011 sont les suivants :

| En K€                                                                                      | Cabinet Xavier Bousquet |              | Deloitte     |              | Cogep        |              | Total         |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                                                                            | Montant (HT)            |              | Montant (HT) |              | Montant (HT) |              | Montant (HT)  |               |
|                                                                                            | 2012                    | 2011         | 2012         | 2011         | 2012         | 2011         | 2012          | 2011          |
| <b>Audit</b>                                                                               |                         |              |              |              |              |              |               |               |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés      | 59,97                   | 49,65        | 72,08        | 72,09        | 5,76         | 12,59        | 137,81        | 134,33        |
| - Emetteur                                                                                 |                         |              |              |              |              |              |               |               |
| - Filiales intégrées globalement                                                           |                         |              |              |              |              |              |               |               |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes |                         |              |              |              |              |              | -             | -             |
| - Emetteur                                                                                 |                         |              |              |              |              |              | -             | -             |
| - Filiales intégrées globalement                                                           |                         |              |              |              |              |              | -             | -             |
| Sous-Total                                                                                 | 59,97                   | 49,65        | 72,08        | 72,09        | 5,76         | 12,59        | 137,81        | 134,33        |
| <b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>       |                         |              |              |              |              |              |               |               |
| - Juridique, fiscal, social                                                                |                         |              |              |              |              |              |               |               |
| - Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)                                      |                         |              |              |              |              |              |               |               |
| Sous-Total                                                                                 | -                       | -            | -            | -            | -            | -            | -             | -             |
| <b>TOTAL</b>                                                                               | <b>59,97</b>            | <b>49,65</b> | <b>72,08</b> | <b>72,09</b> | <b>5,76</b>  | <b>12,59</b> | <b>137,81</b> | <b>134,33</b> |

## 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                                                | 1.1                   | 17         |
| 1.2. Déclaration des personnes responsables du document                                                    | 1.2                   | 17         |
| <b>2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>                                                                   |                       |            |
| 2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes                                                     | 1.3                   | 18         |
| 2.2. Démissions - Non renouvellements                                                                      | NA                    |            |
| <b>3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>                                                           |                       |            |
| 3.1. Présentation des informations financières clés pour chaque période sélectionnée                       | III<br>2.2            | 6<br>139   |
| 3.2. Périodes intermédiaires                                                                               | N/A                   |            |
| <b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>                                                                               | 2.4                   | 98         |
| <b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>                                                               |                       |            |
| 5.1. Histoire et évolution de la société                                                                   | 4.1.1                 | 52         |
| 5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur                                                      | 2.1.1                 | 22         |
| 5.1.2. Lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur                                                    | 2.1.5                 | 23         |
| 5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur                                                  | 2.1.3                 | 22         |
| 5.1.4. siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, | 2.1.1                 | 22         |
| adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire                                                     | 2.1.2                 | 22         |
| 5.1.5. Évènements importants dans le développement des activités de l'émetteur                             | IV<br>1.3             | 52<br>91   |
| 5.2. Investissements                                                                                       |                       |            |
| 5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de la période                                          |                       |            |
| 5.2.2. Principaux investissements en cours                                                                 | 4.3                   | 85         |
| 5.2.3. Investissements futurs                                                                              |                       |            |
| <b>6. APERCU DES ACTIVITES</b>                                                                             |                       |            |
| 6.1. Principales activités                                                                                 | 4.1.3                 | 55         |
| 6.1.1. Produits et services                                                                                | 4.1.3                 | 55         |
| 6.1.2 Nouveaux produits et services                                                                        | 4.1.3                 | 55         |
| 6.2. Principaux marchés                                                                                    | 4.2                   | 78         |
| 6.3. Évènements exceptionnels                                                                              | N/A                   |            |
| 6.4. Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats                                                 | 4.6                   | 86         |
| 6.5. Position concurrentielle                                                                              | 4.2                   | 78         |
| <b>7. ORGANIGRAMME</b>                                                                                     |                       |            |
| 7.1. Description du Groupe                                                                                 | 4.1                   | 52         |
| 7.2. Liste des filiales                                                                                    | 4.1.2<br>7            | 53<br>105  |
| <b>8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>                                                   |                       |            |
| 8.1. Immobilisations corporelles importantes                                                               | 4.1.5                 | 78         |
| 8.2. Questions environnementales                                                                           | 28                    | 131        |
| <b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>                                                 |                       |            |
| 9.1. Situation financière                                                                                  | 2<br>2.2              | 92<br>139  |
| 9.2. Résultat d'exploitation                                                                               | 2.2                   | 93         |
| 9.2.1. Faits marquants                                                                                     | 2.2<br>1.3            | 140<br>91  |

|                                                                                                                               |              |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| 9.2.2. Facteurs d'évolution du Chiffre d'affaires ou des produits nets                                                        | 2.1          | 92        |
| 9.2.3. Facteurs d'évolution macro-économiques                                                                                 | 2.4.1        | 98        |
| <b>10. TRESORERIE ET CAPITAUX</b>                                                                                             |              |           |
| 10.1. Capitaux de l'émetteur                                                                                                  | 2.2          | 27        |
| 10.2. Flux de trésorerie                                                                                                      | 2.3<br>3     | 97<br>141 |
| 10.3. Conditions de financement et structure financière                                                                       | 2.3.3        | 97        |
| 10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux                                                                                | N/A          |           |
| 10.5. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement                 | N/A          |           |
| <b>11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>                                                                    | 4.4          | 85        |
| <b>12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>                                                                                      |              |           |
| 12.1. Événements postérieurs à la clôture                                                                                     | 5.1          | 86        |
| 12.2. Événements susceptibles d'influencer sensiblement les tendances et perspectives                                         | 3            | 104       |
| <b>13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>                                                                              | N/A          |           |
| <b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DIRECTION GENERALE</b>                                                       |              |           |
| 14.1. Informations générales relatives aux dirigeants et administrateurs                                                      | 3.1.1        | 31        |
| 14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale | 3.1.3        | 34        |
| <b>15. REMUNERATIONS ET AVANTAGES</b>                                                                                         |              |           |
| 15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux mandataires sociaux                                                  | 3.4<br>18.3  | 36<br>115 |
| 15.2. Montants provisionnés                                                                                                   | N/A          |           |
| <b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>                                                        |              |           |
| 16.1. Date d'expiration des mandats                                                                                           | 18.2         | 114       |
| 16.2. Informations sur les contrats de service liant les membres                                                              | 3.1.5        | 35        |
| 16.3. Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur                                           | 3.2          | 35        |
| 16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur                                             | 3.3          | 36        |
| <b>17. SALAIRES</b>                                                                                                           |              |           |
| 17.1. Effectif en fin de période, effectif moyen et répartition par fonction                                                  | 5.5          | 179       |
| 17.2. Participation et stock-options                                                                                          | 23           | 116       |
| 17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de la Société                                                      | 23           | 116       |
| <b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>                                                                                            |              |           |
| 18.1. Franchissements de seuil                                                                                                | 2.1.11<br>32 | 26<br>134 |
| 18.2. Droits de vote différents                                                                                               | 2.1.9        | 25        |
| 18.3. Contrôle de la Société                                                                                                  | 2.2.6        | 29        |
| 18.4. Pactes d'actionnaires et actions de concert                                                                             | 2.2.6        | 29        |
| <b>19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>                                                                                     | N/A          |           |
| <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                                                                      | II           | 137       |
| 20.2. Informations financières pro forma                                                                                      | N/A          |           |
| 20.3. États financiers annuels (comptes consolidés)                                                                           | II           | 137       |
| 20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles de l'exercice                                           | N/A          |           |
| 20.4.1. Attestation des contrôleurs légaux                                                                                    | 2.1          | 137       |
| 20.4.2. Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux                                                              | 3.5<br>3.6   | 36<br>41  |
| 20.4.3. Autres informations financières - Sources                                                                             | N/A          |           |
| 20.5. Date des dernières informations financières                                                                             | II           | 137       |
| 20.6. Informations financières intermédiaires et autres                                                                       | N/A          |           |
| 20.6.1. Rapport d'audit des informations financières intermédiaires                                                           | N/A          |           |

|                                                                                                                    |                 |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| 20.6.2. Rapport d'audit des informations financières intermédiaires de l'exercice en cours                         | N/A             |                  |
| 20.7. Politique de distribution des dividendes                                                                     | 2.4.2<br>12     | 31<br>111        |
| 20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage                                                                        | 4.7             | 86               |
| 20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale                                            | 4.8             | 86               |
| <b>21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>                                                                            |                 |                  |
| 21.1. Capital social                                                                                               | N/A             |                  |
| 21.1.1. Montant du capital, nombre d'actions, valeur nominale                                                      | 2.2.1           | 27               |
| 21.1.2. Actions non représentatives du capital                                                                     | 2.2.3           | 27               |
| 21.1.3. Détention par la société de ses propres actions                                                            | 2.2.2<br>25     | 27<br>118        |
| 21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription                         | N/A             |                  |
| 21.1.5. Capital souscrit non libéré                                                                                | N/A             |                  |
| 21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option                                                                       | N/A             |                  |
| 21.1.7. Évolution du capital social sur l'exercice                                                                 | 2.2.8           | 29               |
| 21.2. Acte constitutif et statuts                                                                                  | N/A             |                  |
| 21.2.1. Objet social                                                                                               | 2.1.4           | 23               |
| 21.2.2. Dispositions statutaires concernant les mandataires                                                        | N/A             |                  |
| 21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes                        | 2.1.9<br>2.3    | 25<br>30         |
| 21.2.4. Dispositions permettant de modifier les droits des actionnaires                                            | 2.1.9           | 25               |
| 21.2.5. Convocation aux assemblées                                                                                 | 2.1.8           | 23               |
| 21.2.6. Dispositions statutaires ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle | N/A             |                  |
| 21.2.7. Dispositions statutaires régissant les modifications de capital                                            | 2.1.11          | 26               |
| <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                                                                     | N/A             |                  |
| 23.2. Attestation d'authenticité                                                                                   | N/A             |                  |
| <b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>                                                                         | 1.4.1           | 18               |
| <b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>                                                                     | 4.1.2<br>7<br>3 | 53<br>105<br>156 |