

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

(INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL)

2022



1 641



LOGEMENTS LIVRÉS

589



COLLABORATEURS

189



AGENCES



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 27 avril 2023, auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce document d'enregistrement universel a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Il est disponible sur le site internet de la société (<http://www.ast-groupe.fr>) ou à son siège social.

Conformément à l'article 19 du règlement européen no 2017/1129 du 14 juin 2017, le présent document d'enregistrement universel incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 22 avril 2021 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D.21-0342 aux pages 41 à 72 et 73 à 77 (<https://www.ast-groupe.fr/files/documents/documents/urd-2020-ast-groupe-version-definitive-1.pdf>).
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 21 avril 2022 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D.22-0330 aux pages 41 à 73 et 74 à 76 (<https://www.ast-groupe.fr/files/documents/documents/urd-2021-ast-groupe-version-definitive.pdf>).

Sommaire

1. Présentation du Groupe	5
1.1. Profil	5
1.2. Historique	6
1.3. Organisation du Groupe	8
1.4. Éléments d'appréciation sectorielle, marchés et concurrence	10
1.5. Principales activités	16
1.6. Environnement réglementaire	23
1.7. Priorités stratégiques	24
1.8. Propriétés immobilières, usines et équipements	26
1.9. Recherche, développement, Marques, brevets, licences	26
1.10. Dépendance à l'égard des brevets, licences ou contrats	26
1.11. Procédures judiciaires et d'arbitrage	26
1.12. Principaux facteurs de risques	26
2. Commentaires sur l'exercice 2022	34
2.1. Chiffres clés 2022	34
2.2. Activité du Groupe en 2022	36
2.3. Politique d'investissements	37
2.4. Contrats importants	38
2.5. Activité de la société mère en 2022	38
2.6. Évènements postérieurs à la clôture et perspectives d'avenir	40
3. Comptes consolidés de l'exercice 2022	41
3.1. États financiers consolidés	41
3.2. Notes annexes y compris périmètre de consolidation	44
3.3. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	74
4. Comptes sociaux de l'exercice 2022	77
4.1. Comptes individuels au 31 décembre 2022	77
4.2. Annexe aux comptes sociaux	80
4.3. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	96
4.4. Informations sur les participations et les prises de participations au cours de l'exercice, relation mère-fille	99
5. Gouvernement de l'entreprise et contrôle interne	100
5.1. Gouvernement d'entreprise	100
5.2. Contrôle interne	111
5.3. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	115
6. Informations sur la Société et le capital	117
6.1. Informations juridiques	117
6.2. Capital	119
6.3. Actionnariat	124
6.4. Information boursière	125
6.5. Programme de rachat d'actions	126



7. Déclaration de performance extra-financière.....	129
7.1. Modèle d'affaires	129
7.2. Maîtrise des risques majeurs.....	129
7.3. Risques et opportunités RSE	132
7.4. Enjeu n° 1 : un capital humain pour accompagner la croissance du Groupe.....	133
7.5. Enjeu n° 2 : préserver la santé, la sécurité de nos salariés et le climat social	136
7.6. Enjeu n° 3 : assurer la croissance du Groupe tout en limitant les impacts environnementaux	139
7.7. Enjeu n° 4 : nos actions en matière sociétale.....	146
7.8. Précisions méthodologiques.....	151
7.9. Rapport de l'OTI sur la déclaration de performance extra-financière.....	153
8. Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2023.....	156
8.1. Ordre du jour de l'Assemblée Générale	156
8.2. Projets de texte des résolutions	157
9. Informations complémentaires.....	168
9.1. Informations et documentations disponibles	168
9.2. Contrôleurs légaux des comptes y compris honoraires.....	168
9.3. Responsable du document d'enregistrement universel et du rapport financier annuel.....	168
9.4. Attestation du responsable du document d'enregistrement universel et du rapport financier annuel	169
9.5. Responsable de l'information financière.....	169
10. Table de concordance (Rubrique des Annexes I et II du règlement européen n° 2019/980)	170
11. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel.....	173
12. Table de concordance Déclaration de performance extra-financière.....	174



DIRECTEUR PRÉSI



Alain TUR
Président Directeur Général

2022 aura été l'année de toutes les difficultés pour la construction en France.

En effet les ventes de maisons individuelles ont chuté de plus de 30 % sur 12 mois avec une accélération courant du dernier quadrimestre avec des reculs de plus de 40% pour toucher un nouveau point bas historique.

L'activité Promotion Immobilière a elle aussi subi une baisse de commercialisation de plus de 25 % avec cette même accélération de la chute sur le dernier trimestre ainsi qu'une baisse significative des autorisations de construire.

Les raisons de ce qui va devenir pour la profession une catastrophe industrielle sans précédent sont de plusieurs natures.

Un alourdissement des normes et des textes se superposant.

La RE 2020 et la loi climat et résilience deviennent des contraintes dont les effets positifs sont malheureusement difficiles à mesurer mais dont l'impact financier quant à lui est bien réel et qui correspond à une augmentation de plus de 5 % du prix du logement et contribuant également à l'allongement des durées de chantiers.

D'autre part les hausses successives et importantes des prix de revient de l'ordre de 15 % sont venues fortement compromettre les marges de la profession. Ces hausses spectaculaires des prix de matériaux sont en partie liées à l'augmentation des matières premières associées à des coûts de l'énergie devenus exorbitants mais en partie également à des effets d'opportunités réels bien que difficiles à chiffrer.

En réaction à ces contraintes, les prix du m² de l'immobilier résidentiel ont augmenté de plus de 20 % en moyenne réduisant ainsi fortement le pouvoir d'achat immobilier des Français, accentué par une augmentation significative des taux d'intérêts rendant en partie insolvable la tranche des primo-accédants.

C'est dans cet environnement incertain et pénalisant que débute l'année 2023, qui devrait au moins sur le premier semestre enregistrer des baisses notables des ventes avec une augmentation sensible des taux d'intérêts dépassant ainsi les 4% d'ici la fin du premier semestre 2023 sur une durée de 20 ans.

AST Groupe, fort de ses 30 ans d'expérience et compte tenu du contexte, travaille depuis plusieurs mois sur sa réorganisation pour restaurer en partie sur cette année ses marges tout en réduisant ses délais et en restant vigilant à la satisfaction clients qui doit rester au cœur de ses obligations.

C'est fort de l'engagement de la grande majorité de ses collaborateurs que notre Groupe aborde 2023 avec conscience et sérénité.

Alain TUR

1. Présentation du Groupe

1.1 Profil

Un groupe créé en 1993

Fondé en 1993, AST Groupe a une triple expertise :

- Construction de Maisons Individuelles ;
- Promotion & Lotissements ;
- Mode Constructif Industriel.

Cette triple compétence lui confère une réelle expertise du marché de la Maison Individuelle à usage de résidence principale et lui confère des positions de leadership.

Dans un marché national atomisé, le Groupe a réussi à prendre une place de leader des constructeurs nationaux. Son approche multi marques et un couple prix/produit adapté lui ont permis de conforter sa solidité financière et d'accroître ses parts de marché. Son offre de produits innovants lui a permis d'élargir sa cible de clientèle.



AST Groupe a choisi de développer son offre en créant un réseau de concessionnaires. Ainsi, le réseau d'agences Natilia propose une maison à haute performance énergétique abordable par le plus grand nombre. Le réseau Natilia s'adresse à des entrepreneurs désireux de développer régionalement la marque et de participer à la création de la maison de demain. L'objectif du réseau de concessionnaires Natilia initié par AST Groupe est de se positionner comme précurseur de l'industrialisation de la maison environnementale en France et ainsi permettre au plus grand nombre d'accéder à une habitation écologique et économique.

En 2013, AST Groupe a également développé un nouveau réseau de commercialisation et de licenciés de marque sous la marque Villas Club et a créé son offre de cuisines et aménagements avec la marque CUBEA. En 2019, c'est le lancement d'un troisième réseau avec la marque Natibox, qui propose des studios de jardins. Une solution qui permet aussi bien de rentabiliser son jardin, créer un bureau pour travailler en télétravail ou encore accueillir un parent isolé tout en conservant son autonomie. En 2020 AST Groupe lance sa toute nouvelle solution constructive innovante avec la marque M Design, qui propose des maisons livrées 100 % finies et « prêtes à vivre » avec des équipements haut de gamme. Toujours soucieux de la satisfaction de ses clients, AST Groupe développe également cette même année, une toute nouvelle application mobile pour suivre sa construction via son téléphone portable : Home Way. Enfin, en 2022 c'est la création de La Plateforme du Chantier, site internet de mise en relation entre les artisans et AST Groupe avec un système de marchés de travaux en ligne, permettant ainsi de mobiliser un plus grand nombre d'artisans pour répondre aux besoins croissants du groupe.

Aujourd'hui, AST Groupe est présent sur une grande partie du territoire français avec 78 agences commerciales et deux usines de fabrication de charpentes industrielles, menuiseries et d'ossatures bois, situées à la Charité-sur-Loire.

AST Groupe en quelques mots :

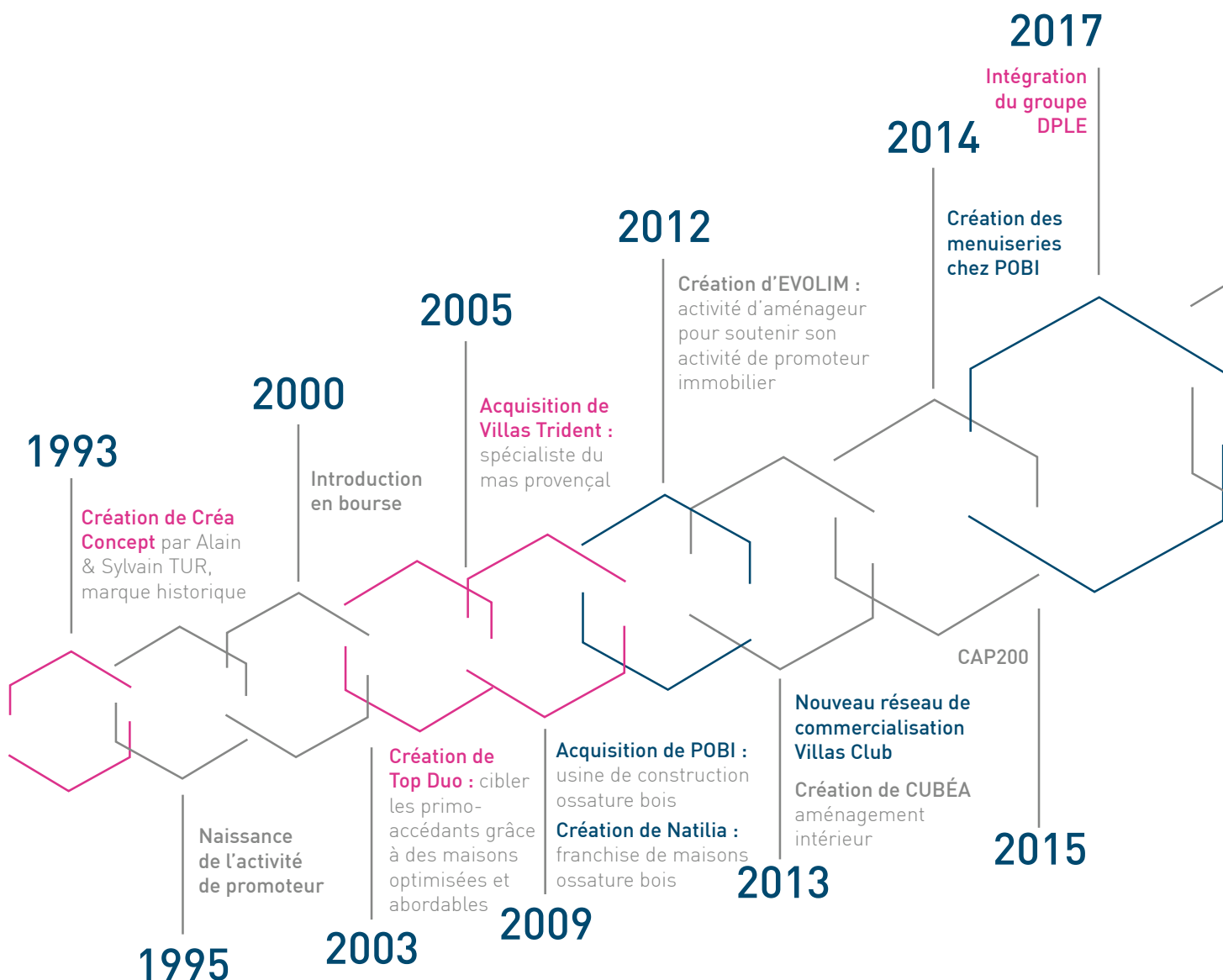
- **1^{er}** Réseau de Concessionnaires Ossatures Bois (Source interne)
- **78** Agences commerciales Maisons Individuelles
- **111** concessions et licences de marque
- **4** Agences Promotion & Lotissements
- **2** Usines expertes en constructions industrielles
- **589** salariés au 31/12/2022

1.2 Historique

Créé en 1993 par Alain et Sylvain Tur, le Groupe, avec une forte croissance, a su conserver un état d'esprit familial favorisant la transmission de savoir-faire.

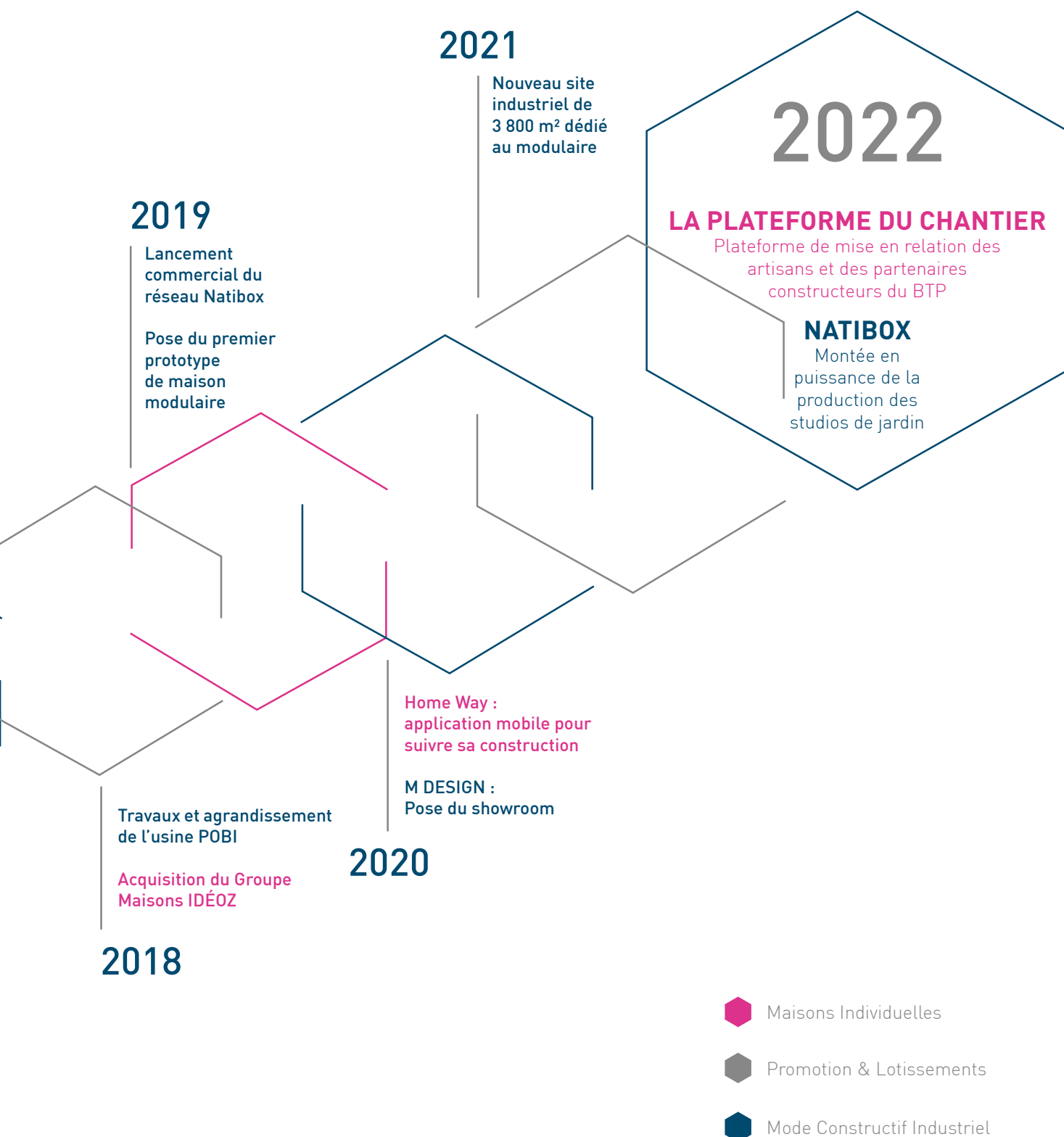
Le Groupe continue son développement à travers des croissances externes et des évolutions produit. Deux acquisitions en 2017 et 2018 ont permis à AST Groupe d'étendre son implantation au niveau national.

Après la Maison Ossature Bois et le studio de jardin Natibox, l'offre est complétée par de nouveaux produits et services répondant aux problématiques actuelles et futures du secteur de la construction de maisons individuelles.

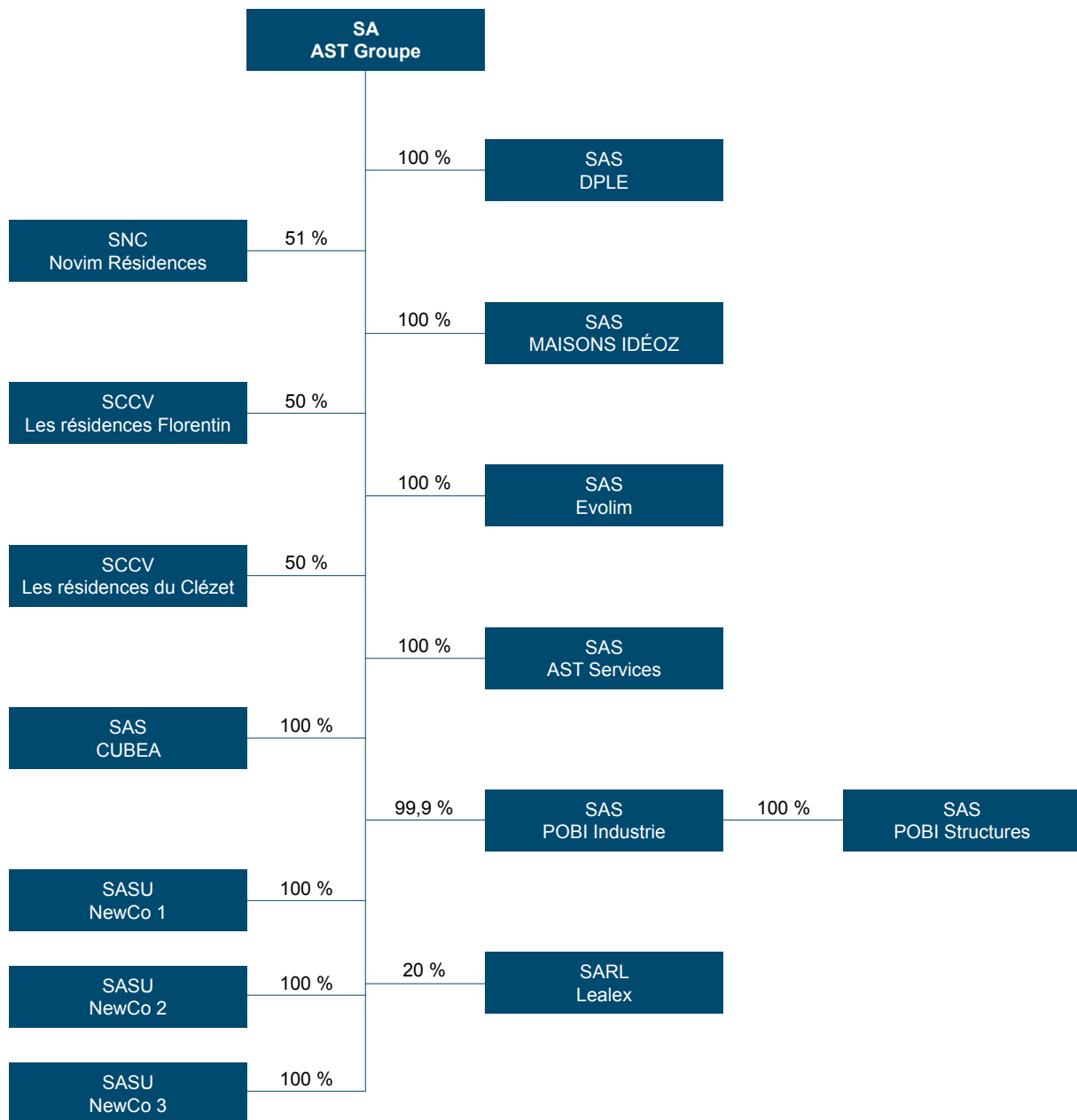




UN GROUPE AU CŒUR DE L'INNOVATION



1.3 Organisation du Groupe



La liste des filiales et participations est donnée dans la note 13 de l'annexe des comptes consolidés.

La société mère est la société anonyme AST Groupe.

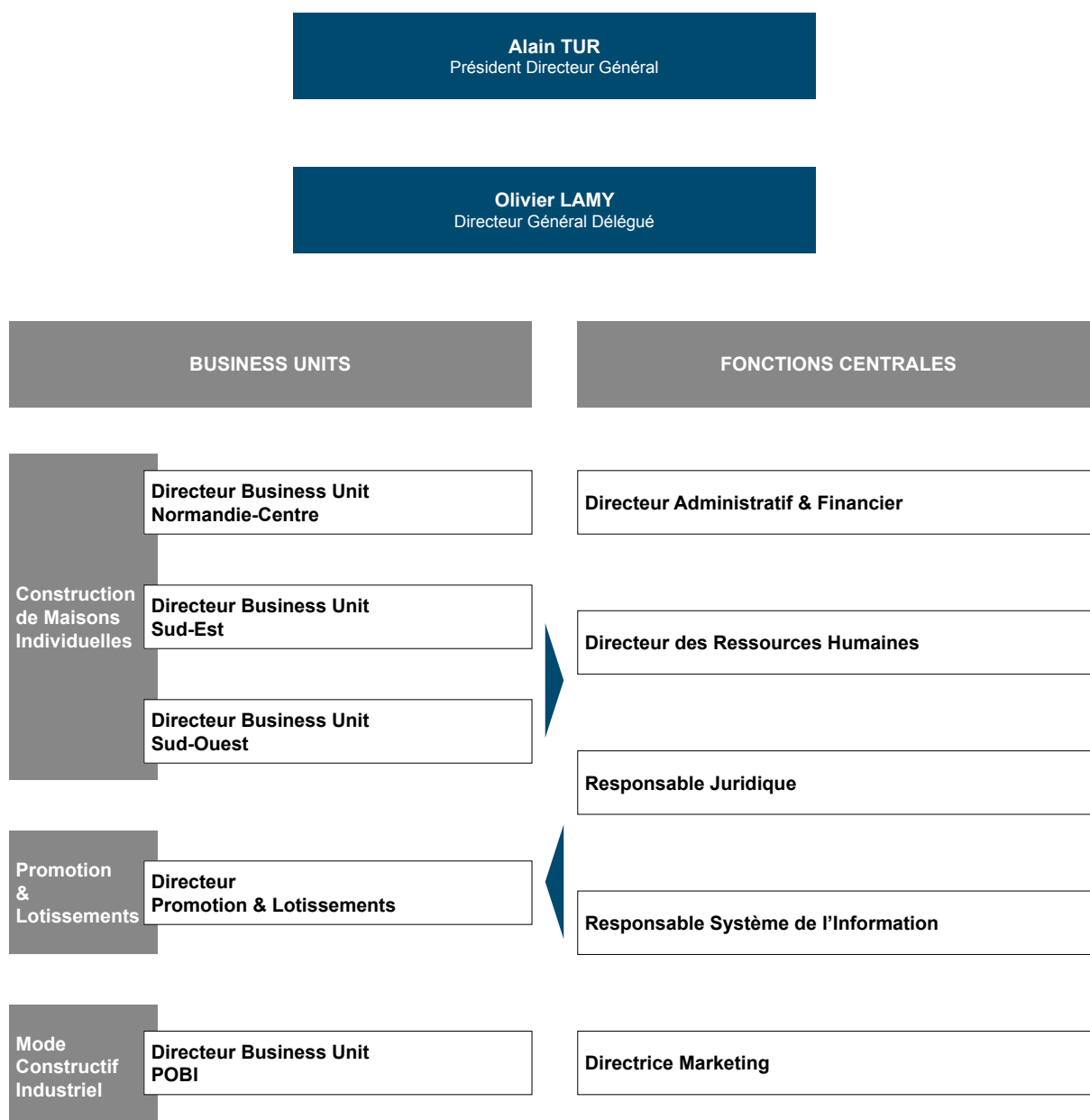
Les sociétés consolidées au 31 décembre 2022 sont :

- La société DPLE SAS, filiale à 100 % dont l'activité principale est la construction de Maisons Individuelles.
- La société Maisons IDÉOZ SAS, filiale à 100 % dont l'activité principale est la construction de Maisons Individuelles ;
- La société EVOLIM SAS, filiale à 100 % dont l'activité principale est le lotissement ;
- AST SERVICES SAS détenue à 100 % et ayant pour activité le courtage en banque et assurance ;
- CUBEA SAS, détenue à 100 %, a comme activité principale la vente, l'installation et l'agencement de cuisines et tous les équipements de la maison ;



- Les NewCo 1 SASU, NewCo 2 SASU et NewCo 3 SASU sont détenues également à 100 % ;
- Le sous-groupe POBI est composé d'une société mère, POBI INDUSTRIE SAS détenue à 99,9 % par AST GROUPE, ainsi que de la SAS POBI STRUCTURES, détenue à 100 %, et a pour activité pour activité la construction de différents types de panneaux à ossature en bois, la fabrication de charpentes et de menuiseries, ainsi qu'une activité de constructeur de Maisons Individuelles et de studios de jardin ;
- SNC NOVIM RÉSIDENCES, détenue à 51 %, a une activité de lotissement, de rénovation et de promotion immobilière.
- Les sociétés SCCV LES RÉSIDENCES FLORENTINS et SCCV LES RÉSIDENCES DU CLÉZET détenues à hauteur de 50 % ; ces sociétés de Constructions/Ventes ont été constituées spécifiquement pour des opérations en Promotion et Lotissements.
- LEALEX SAS, détenue à hauteur de 20 %, est spécialisée dans les travaux d'installations électriques.

1.3.1 Organigramme fonctionnel



1.4 Éléments d'appréciation sectorielle, marchés et concurrence

1.4.1 Le marché de la construction immobilière



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

- La construction de Maisons Individuelles 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 « groupées » appelée également « en collectif » qui sont essentiellement des maisons en lotissement dans la cadre d'une construction en VEFA (Vente En État de Futur Achèvement).
- La réalisation d'appartements en collectifs ou « groupés » dans le cadre également d'une construction en VEFA (Vente En État de Futur Achèvement).

Marché adressé par AST Groupe

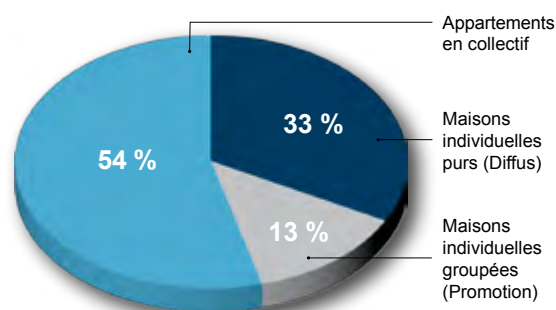
Logements neufs			
Maisons Individuelles, MI		Logements collectifs	
Maisons Individuelles diffuses, MID	Maisons Individuelles groupées, MIG	Logements privés	Résidences
<ul style="list-style-type: none"> • Maisons Individuelles dont le permis de construire n'est relatif qu'à un seul logement et vendues sans terrain • Modèles standardisés mais plans et styles personnalisables 	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons Individuelles vendues avec terrains et construites dans le cadre de programmes comportant plusieurs lots ; un permis de construire par programme • Plans et styles déterminés à l'avance 	<ul style="list-style-type: none"> • Logement dans un bâtiment d'au moins deux logements • Plans et styles déterminés à l'avance 	<ul style="list-style-type: none"> • Logements avec services individualisés pour les personnes âgées, étudiants, touristes, etc.
• Zone rurale et 3 ^e couronne	• 1 ^{re} couronne ou 2 ^e couronne pour les grandes villes	• Centre-ville, 1 ^{re} et 2 ^e couronne	• Dépend des cas

— Marché adressé par AST.

• Répartition des parts de marché par type de logement neuf en 2022

Nombre de logements autorisés en 2022 = 362 882

Avec plus de 50 % de part de marché, le nombre de logements en collectif reste dominant. Sur l'ensemble des logements neufs, AST Groupe réalise essentiellement de la maison individuelle (diffus) et de la maison individuelle groupée.



Source : Markemétron 2022.

• Répartition du parc de logements selon la catégorie

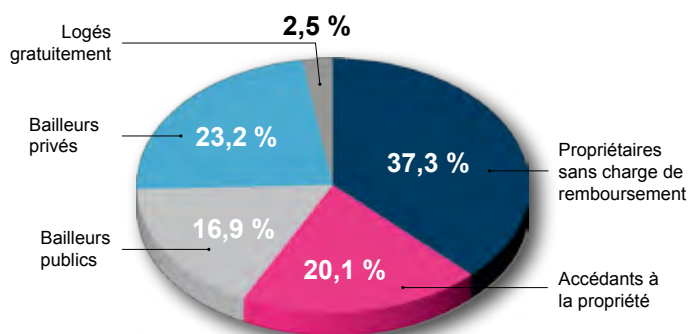
	2019		2020		2021		2022	
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)
France métropolitaine	36 576	100 %	36 923	100 %	37 222	100 %	37 553	100 %
Résidences principales	30 020	82 %	30 280	82 %	30 499	82 %	30 744	82 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 551	10 %	3 599	10 %	3 643	10 %	3 690	10 %
Logements vacants	3 005	8 %	3 044	8 %	3 080	8 %	3 119	8 %

Sources : Insee ; Ministère de la Transition écologique et solidaire, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2022.

Au 1^{er} janvier 2022, la France métropolitaine compte 37,5 millions de logements. 82 % des logements sont des résidences principales dont 56 % sont des logements individuels. Sur les quatre dernières années, le nombre de résidences principales augmente, tout comme les résidences secondaires et logements occasionnels. Après s'être accrue jusqu'en 2010, la part des ménages propriétaires est stable, autour de 57 %.

Sources : Insee, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - ministère de la Transition écologique et solidaire, données 2021.

• Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2022



Note : Les bailleurs publics regroupent les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), les sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et établissements publics ; que le logement soit conventionné ou non et que son loyer relève de la législation HLM ou non.

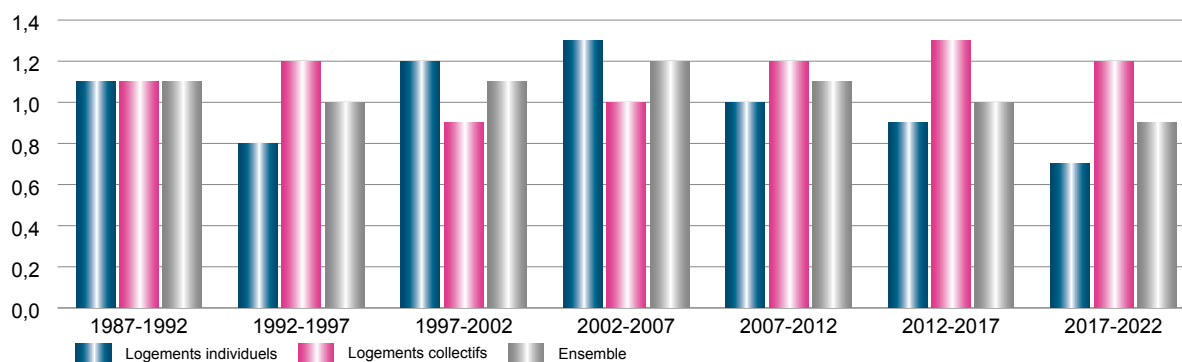
Les bailleurs privés se composent des ménages propriétaires bailleurs et des autres bailleurs personnes morales.

Au 1^{er} janvier 2022, 23,2 % des résidences principales sont occupées par des locataires de bailleurs privés et 16,9 % par des locataires de bailleurs publics.

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee-SDES, estimation annuelle du parc de logements 2022.

• Évolution annuelle moyenne du nombre de logements par type d'habitat



Lecture : entre 2017 et 2022, le nombre de logements individuels augmente en moyenne de 0,7 % par an.

Champ : France métropolitaine. Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et solidaire, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2022.

• Les facteurs influençant le marché

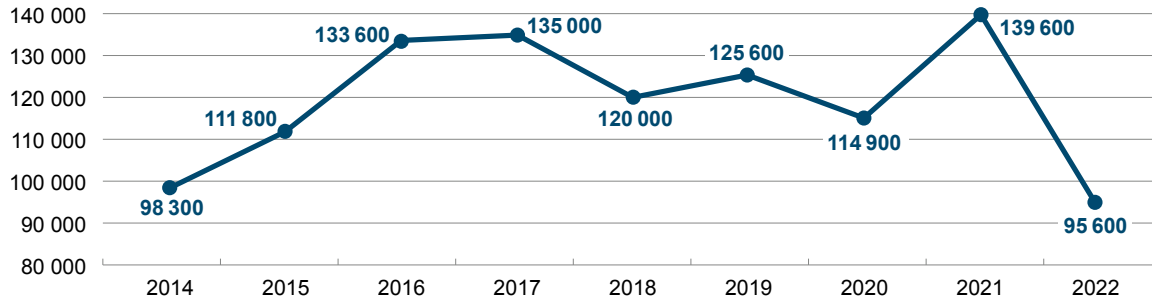
Plusieurs facteurs ont ralenti la dynamique du marché de l'immobilier :

- L'application de la réglementation environnementale 2022 (RE2020), entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022, et d'autres contraintes réglementaires, combinées à la hausse des prix des matériaux et de l'énergie viennent augmenter le prix de revient des constructions, et par voie de conséquence les prix de vente ;
- L'indisponibilité des matériaux, due notamment à la guerre en Ukraine, liée aux tensions persistantes sur les entreprises sous-traitantes ont engendré des allongements de délais de nos chantiers ;
- Les établissements bancaires sont plus sélectifs sur la qualité des dossiers d'emprunt qui leurs sont présentés, certains d'entre eux, plafonnent les durées de prêt à 25 ans et demandent un apport plus substantif. Ces évolutions ajoutées à la hausse des taux d'intérêts génèrent une chute des ventes dans le neuf.

Cependant des nombreux facteurs laissent escompter une évolution positive du marché à long terme, comme notamment la croissance démographique et l'évolution sociodémographique (divorce, famille monoparentale, allongement durée de vie) ;

1.4.2 Focus sur le marché de la Maison Individuelle en 2022

• L'indice mensuel d'activité 2014-2022



Source : Markemétron 2022.

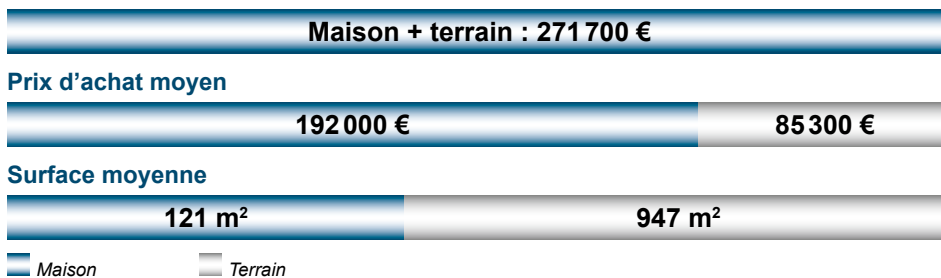
Les principaux concurrents acteurs du marché



Source : Societe.com.

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

Combien coûte la construction en 2021 ?



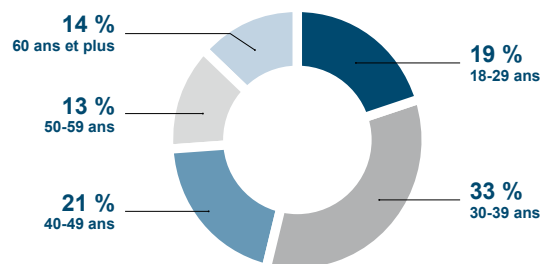
■ Maison ■ Terrain

Source : Statistiques développement durable.

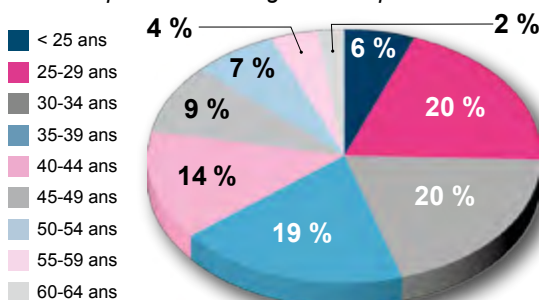
• Qui sont les ménages qui font construire leur maison ?

9/10^e des ménages font construire leur maison en vue d'en faire leur résidence principale.

CSOURCE : GDD/SDES, 2021 - Bertrand Gaillet.



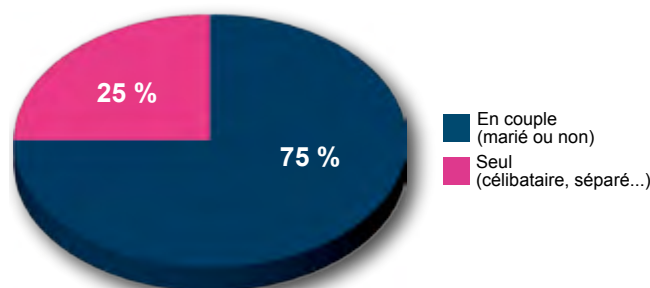
Dossiers par tranche d'âge des emprunteurs :



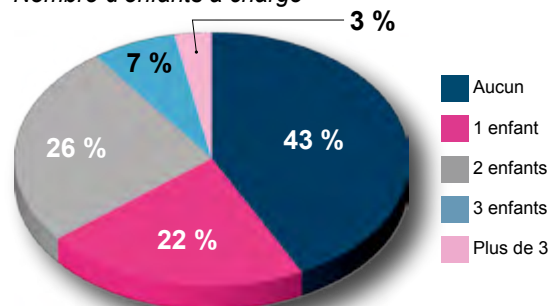
• Le profil des clients AST Groupe en 2022

En 2022, 73 % de nos clients sont dans la tranche d'âge 25-44 ans et 81 % entre 25 et 49 ans. Nous constatons évolution de notre profil client entre 2021 et 2022 vers une clientèle plus âgée (-7 points sur la clientèle - de 35 ans et +10 points sur la clientèle entre 35 et 59 ans).

Situation familiale



Nombre d'enfants à charge



En 2022, nos clients sont en couple à 75 %. En 2021, ils étaient 81 %.

En 2022, 91 % de nos clients ont entre 0 et 2 enfants (nous étions au même pourcentage en 2021). La différence entre 2022 et 2021 est que nous avons une proportion plus importante de famille avec 2 enfants et moins importante de famille sans enfant (de l'ordre de 4 %).

Situation	Tranches d'âge					Total
	< 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	> 60 ans	
Primo accédant	178	200	96	32	1	507
Hors primo accédant	41	125	91	59	12	328
Total	219	325	187	91	13	835
% primo accédants	81 %	62 %	51 %	35 %	8 %	61 %

61 % de nos clients sont primo accédants à la propriété. Ils étaient 73 % en 2021.

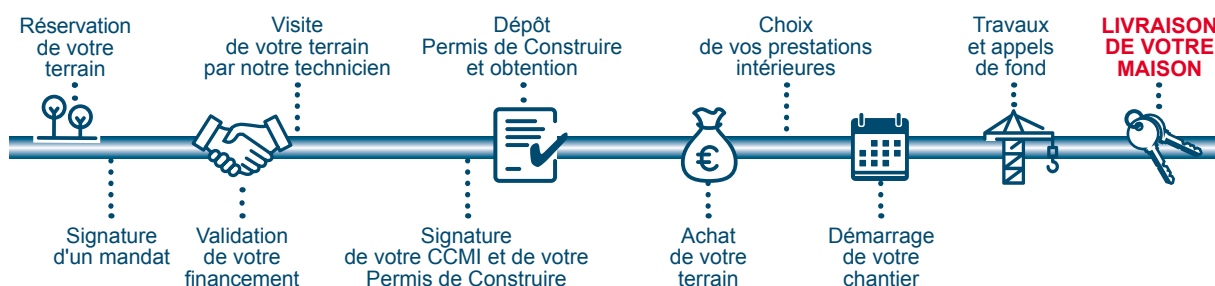
Profil client moyen				
Prêt immobilier	Âge moyen	Crédit moyen	Apport moyen	Durée moyenne
Primo accédants	34	137 061	26 314	296
Autres	40	95 221	86 903	273
Total	36	232 282	49 983	287
Résidence principale	36	225 443	50 355	288
Total	36	232 282	49 983	287

En 2022, notre client type a 36 ans et il emprunte 232 282 € avec un apport de 49 983 € sur 287 mois. Projet moyen de 282 265 €. En 2021, notre client type avait 35 ans et il empruntait 227 762 € avec un apport de 39 271 € sur 288 mois. Projet moyen de 267 033 €.

Ce qui est cohérent avec les augmentations de prix donc augmentation de l'emprunt, de durcissement des financements et des aides (comme la prime accession de 10 000 € mise en place sur 2022).

Source : étude interne AST Groupe réalisée par le service financier AST Services.

• Notre processus de construction





L'Essentiel de la Réglementation Environnementale RE2020

1. Pourquoi la RE et les différences avec la RT ?

La protection de l'environnement et le confort des occupants sont au cœur des préoccupations de la société actuelle.

La RE2020 s'inscrit dans une démarche globale de réduction des gaz à effet de serre, de l'amélioration du confort d'été et de la maîtrise de l'impact carbone des constructions.

Les bâtiments de demain devront non seulement limiter leurs besoins d'énergie, mais aussi utiliser des énergies à faible empreinte carbone. En parallèle, le réchauffement climatique nous oblige à repenser la conception des logements pour assurer aussi bien le confort en hiver qu'en été.

Le RT2012 avait déjà permis de baisser considérablement les consommations et la grande nouveauté de la RE2020 sera la sensibilisation des maîtres d'ouvrage à l'impact carbone de leur construction comme c'est d'ores et déjà le cas pour nos véhicules.

2. Les grandes lignes (indicateurs, progressivité des exigences, attestations)

Les exigences de la RE2020 s'appuient sur 6 critères permettant de caractériser la performance des logements. Ces indicateurs sont comparés à des valeurs maximum définies par la RE2020 pour chaque logement.

Ils sont décomposés en 3 catégories :

- Les performances énergétiques avec les coefficients Bbio, Cep et Cepnr :

Le logement doit limiter au maximum les besoins de chauffage, de refroidissement et d'éclairage (Bbio). L'optimisation de la conception et de l'orientation est donc primordiale.

Un logement compact permet de limiter les surfaces de parois déperditives en contact avec l'extérieur.

Une bonne orientation des menuiseries favorise un meilleur apport solaire qui permet de diminuer les besoins de chauffage. Moins le logement a de besoins, plus les consommations (Cep et Cepnr) seront basses. Les consommations seront aussi impactées par la performance de vos systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Plusieurs types sont possibles et votre constructeur vous proposera la solution la plus adaptée à vos attentes.

- Le confort d'été avec le coefficient DH :

Les contraintes climatiques varient en fonction de la région dans laquelle le logement est construit. Afin de s'assurer que celui-ci restera confortable en été, la réglementation fixe un seuil d'inconfort en quantifiant le nombre d'heures théoriques durant lesquelles la température intérieure sera trop élevée. Il s'agit des Degrés Heure (DH) d'inconfort estival.

- L'impact carbone des consommations et de la construction du logement avec les coefficients $Ic_{\text{énergie}}$ et $Ic_{\text{construction}}$:

La construction et les consommations des logements participent au réchauffement climatique. Les Pouvoirs Publics ont donc introduit l'impact environnemental de ceux-ci dans la nouvelle réglementation.

Cela n'oblige pas l'utilisation de matériaux bio sourcés ou « écologiques », mais le constructeur est obligé d'optimiser les quantités de matériaux et de sélectionner des produits dont l'impact environnemental est contenu ($Ic_{\text{construction}}$).

L'énergie choisie pour se chauffer, s'éclairer ou pour faire sa toilette aura un impact ($Ic_{\text{énergie}}$) différent en fonction de sa production.

Par exemple, l'électricité étant majoritairement produite en France par les centrales nucléaires, l'impact carbone de cette énergie est faible alors que le fioul, qui est une énergie fossile, dégage beaucoup de CO₂ lors de sa combustion.

3. Les différentes étapes et les contrôles prévus :

Les textes officiels fixent un certain nombre de démarches obligatoires en fonction de l'avancement du projet pour s'assurer du respect de la RE2020.

Elles débutent par un premier calcul du Bbio au niveau de la demande de permis de construire pour permettre une conception optimisée en passant par la finalisation de votre étude avant le début des travaux jusqu'à différents contrôles en fin de construction pour vérifier la cohérence entre ce qui était prévu et ce qui a été réalisé.

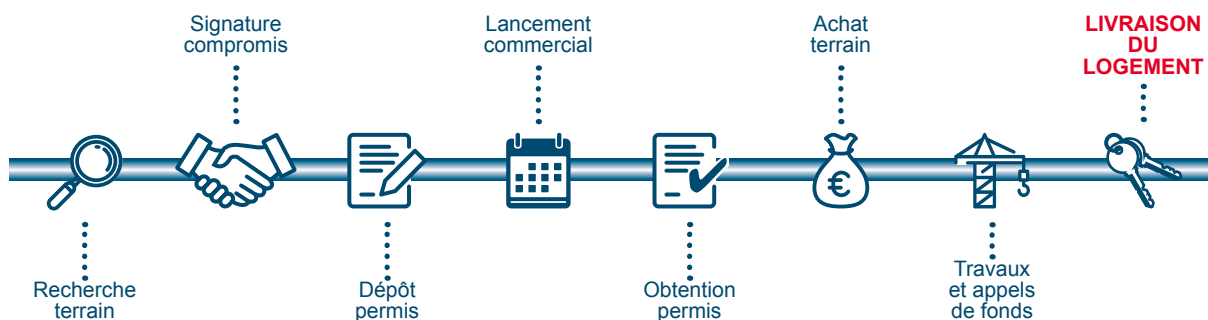
Lors de la livraison, le constructeur donne accès au Carnet d'information logement qui permet d'accéder aux documents du logement et de suivre son évolution dans le temps. Une information sur les consommations est également mise à disposition.

1.4.3 Focus sur le marché de la Promotion immobilière en 2022

• Les principaux concurrents acteurs du marché

La branche promotion immobilière réunit toutes les entreprises dont l'activité principale est la réalisation d'opérations immobilières. Le marché est atomisé et réunit aussi bien de grosses entreprises telle que Bouygues, Nexity ou encore Kaufman & Broad, mais également de plus petits acteurs.

• Notre processus de construction



1.4.4 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 où le marché de l'immobilier est porté par deux clientèles :

- Les acquéreurs de Maisons Individuelles souhaitant un choix sur catalogue ;
- Les auto-constructeurs, de plus en plus nombreux du fait du renchérissement des coûts immobiliers.

Cette activité vient également s'intégrer sur les orientations aménagement afin de varier l'offre commerciale avec un mixte produit VEFA et CMI.

1.4.5 Le marché de la Maison Ossature Bois

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

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

Aujourd'hui, le bois semble prendre un sérieux courant ascendant, notamment au travers des évolutions de réglementation RE 2020 qui veut généraliser la construction ossature bois.

Aujourd'hui, 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 de l'ossature 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 (Règlementation thermique des bâtiments);
- La multiplication de l'offre dans le secteur de la construction bois (phase d'industrialisation depuis 10 ans).

Les qualités de la maison bois :

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

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

1.4.6 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...).

1.5 Principales activités



Une offre adaptée en local : du primo-accédant au personnalisable

Notre métier de constructeur consiste à proposer des maisons répondant aux attentes des clients et à en coordonner la réalisation sur des terrains achetés indépendamment et séparément par le client. Toutes nos constructions 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.

Le financement de sa résidence principale est largement facilité grâce à un accompagnement professionnel. Les aides gouvernementales diminuent et les nouvelles normes énergétiques rendent les modes constructifs plus coûteux, entraînant inévitablement une hausse du prix des constructions. Parallèlement, le pouvoir d'achat des Français et leur capacité d'endettement diminuent.

À travers des marques engagées, AST Groupe propose une offre adaptée sur l'ensemble du territoire.



AST Groupe œuvre sur plusieurs axes

Action sur le financement

Nos équipes vous accompagnent et vous conseillent tout au long de votre projet : gain de temps, suivi, taux attractif et conseils personnalisés.

Action sur les prix

Avec son offre best-cost (gamme POP proposée par Top Duo), le Groupe peut répondre aux budgets les plus serrés. Une gamme de modèles optimisés pour lesquels nous avons négocié les meilleurs prix auprès de nos prestataires et artisans.

Nos maisons sont commercialisées sur catalogue et déclinées selon les contraintes architecturales locales afin de respecter et d'homogénéiser l'image de chaque commune.

Afin de répondre aux attentes des Français de manière pertinente, le Groupe continue de valoriser son action de proximité et de proposer des prestations sur-mesure.



Proposer du personnalisable

- Vente sur plan pour un budget maîtrisé, plan personnalisé pour une montée en prestation ou création de projet personnalisé. Les équipes s'adaptent aux attentes des clients.
- Les plans d'origine pensés par nos équipes peuvent être modulés par le client afin d'avoir un projet sur-mesure et à son image.

Être un acteur local

- Fortement présent à l'échelle communale, nos agences développent des partenariats locaux forts avec des agences immobilières, notaires, mairies, géomètres, commerçants... et sont des interlocutrices reconnues dans leur tissu économique.
- Nos propres clients étant satisfaits de la qualité de leur chantier, ils n'hésitent pas à recommander nos services à leur entourage. Ainsi, plus de 20 % de nos nouveaux clients sont issus de recommandations.



Créée en 2003

- Des valeurs sûres : un prix best-cost avec une qualité optimale
- Gamme « Pop »
- Gamme « Premium »



Créée en 1993

- Maisons personnalisables et modulables
- Maisons suréquipées



Créée en 1982

- Savoir-faire reconnu
- Haute qualité de prestations
- Confort et « bien-vivre » de l'habitat





Adapter l'offre au besoin client

L'image et le positionnement de Maison Villas Club évoluent avec une nouvelle identité visuelle et des valeurs fortes qui caractérisent la marque.



« **Bâtir autrement** », ce ne sont pas que des mots.

Bâtir autrement c'est avant tout adopter une démarche de proximité et de transparence avec ses clients. Écouter leurs besoins, leurs envies et limiter la nécessité pour eux de faire des compromis.

Nous avons tous une idée spécifique de ce à quoi pourrait ressembler la maison de nos rêves : les équipes Maison Villas Club mobilisent tout leur savoir-faire et ingéniosité pour permettre à vos idées de prendre vie.

Un accompagnement en étant aux côtés de leurs clients du début à la fin du projet, en les aidant à personnaliser leur maison à leur image, avec savoir-faire, engagement et des prestations de grande qualité.





Promotion & Lotissements

Depuis 1995, AST Groupe est un acteur de la Promotion Immobilière en Auvergne-Rhône-Alpes & Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il conçoit des maisons neuves et appartements neufs en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Cette activité de Promotion Immobilière bénéficie de la notoriété et de l'expérience d'AST Groupe.

Le Groupe intervient sur des opérations d'immeubles collectifs, de maisons groupées et d'opérations mixtes intégrant différents types de constructions. Cela lui permet de répondre aux orientations d'aménagement des communes sur lesquelles il intervient.



Présence organisée dans 4 agences

En Auvergne-Rhône-Alpes avec deux implantations (Décines Charpieu et Cran Gevrier), Provence-Alpes-Côte d'Azur (Graveson) et Occitanie (Vendargues).

Depuis fin 2019, ces régions sont encadrées par des directions de proximité :

- Direction d'Agence pour l'encadrement des équipes régionales.
- Direction Développement pour une parfaite maîtrise du secteur et un représentant local pour accompagner les collectivités.
- Direction Technique pour être plus réactif auprès de nos partenaires et de nos clients.

QUELQUES CHIFFRES EN 2022

149
LOGEMENTS
VENDUS

5
PROGRAMMES
LIVRÉS
pour 78 logements



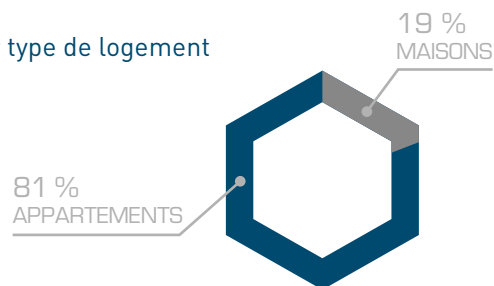
410
LOTS EN COURS
de commercialisation

5
NOUVEAUX
PROGRAMMES
commercialisés

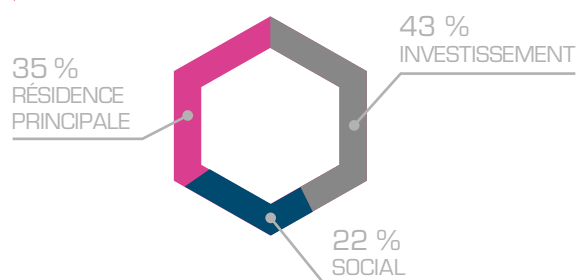
10
PROGRAMMES
en cours de travaux

RÉPARTITION DES VENTES 2022

Par type de logement



Par besoin





Fabriquer & livrer la maison

POBI - Panneaux Ossature Bois Industrialisés - a un savoir-faire de charpentier depuis 1929. POBI s'attache à développer un système constructif industriel innovant pour réaliser les maisons de demain. Depuis 2009, POBI est le fournisseur exclusif du réseau Natilia. L'usine est également le fabricant et fournisseur des menuiseries et charpentes du Groupe.

Depuis quelques mois, notre offre en solution modulaire s'est étoffée. Le développement et la fabrication de notre gamme NATIBOX se sont accélérés :

- Acquisition d'un nouveau site de production fin 2021
- Industrialisation et démarrage de la ligne de fabrication courant 2022
- Production de 1 Natibox par jour fin 2022

La montée en puissance de l'outil de production se poursuit en 2023 et de nouveaux produits sont en gestation.



POBI

CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2022



Soit





La maison environnementale :
économies d'énergie et délais



Les clients sont de plus en plus soucieux d'investir dans une maison économe en énergie et souhaitent une construction plus rapide.

Pour répondre à ces deux enjeux majeurs, Natilia propose une offre permettant une réelle différenciation.



CONSTRUCTION ÉCONOME

• Isolation Renforcée

Niveau de performance thermique très élevé

Isolation intérieure : **12 cm** de laine minérale

+

Isolation par l'extérieur : **10 cm** en PSE

=

R* de 6.94 (contre environ 3.4 pour un mur traditionnel)

• Optimisation de la consommation

La performance du mur Natilia permet aux clients de bénéficier d'un habitat économe et confortable afin d'abaisser clairement les factures d'énergie.

En plaçant la performance thermique au cœur de la démarche, évoluer vers une maison BEPOS** devient plus simple et moins coûteux pour les clients désireux d'habiter une maison en avance sur son temps.

CONSTRUCTION PLUS RAPIDE

Le mode constructif Natilia permet également de raccourcir les délais de chantier tout en élevant le niveau de qualité.

• Industrie innovante

Murs intégralement conçus et fabriqués dans notre usine POBI. Livrés sur le chantier, isolés avec menuiseries et volets roulants posés en usine.

Assemblage des murs sur le chantier en un temps record.

Exemple : 1 maison de 100 m² = 2 jours de pose (murs + toiture)

• Qualité de production

La production industrielle des maisons Natilia permet un niveau de qualité élevé et limite les interventions d'artisans sur le chantier.

Natilia offre une maison plus rapide à construire, de qualité industrielle et économe en énergie.

*Indice de résistance thermique - **Bâtiment à Énergie Positive



Une pièce en plus en 1 jour

NATIBOX

Le Studio de Jardin Environnemental



L'habitat évolue et notre pôle R&D s'est inspiré des nouvelles attentes pour créer une offre unique et innovante.

Selon une étude Seloger*, 70 % des Français déclarent manquer de place et souhaiteraient donc agrandir leur maison. Beaucoup renoncent à un chantier dont le coût peut être prohibitif et qui va durer 6 à 12 mois devant leur fenêtre.

Pour répondre à cette demande croissante, nous avons créé la Natibox, un studio de jardin fabriqué intégralement au sein de l'usine POBI et livré « prêt à vivre » avec notamment une cuisine équipée et une salle d'eau. Sa structure intégralement réalisée en ossature bois place la valeur environnementale au cœur de notre démarche.

La Natibox existe en 5 tailles :



Rentabiliser son jardin, créer un bureau pour travailler en home office ou encore accueillir un parent isolé tout en conservant son autonomie...

Les usages sont infinis!

La Natibox est également mobile et déplaçable selon vos envies, c'est un nouveau type d'habitat optimisé et agile permettant de répondre aux nouvelles attentes.

ÉVOLUTIONS DE GAMME

La gamme Natibox continue d'évoluer pour proposer des prestations clés en main et des modèles aux plus proches des besoins de nos clients.

Après les modèles Tiny, Cosy et Maxi, Natibox voit encore plus grand et lance une nouvelle gamme de studio de jardin de 3 pièces : **la Twin L et la Twin XL**.

Tous nos modèles se déclinent avec des options et des aménagements personnalisables : **loisirs, bureau, studio**.

- **Meubler sa Natibox en 1 clic** : Packs d'ameublement & décoration clés en main.
- **Solution Sénior** : Un studio de jardin adapté à l'accueil des seniors, associé au savoir-faire de Vivaservices, spécialiste des services à la personne.
- **Options** : menuiseries supplémentaires, volets roulants, coloris bardage bois, cuisine d'angle, salle d'eau confort & PMR...



* SeLoger septembre 2017

1.6 Environnement réglementaire

1.6.1 Droit de la construction et de l'urbanisme

Le Groupe intervient dans le secteur de la construction immobilière et plus spécialement en matière de Construction de Maisons Individuelles (CCMI) et de production de logements en promotion immobilière. Ces deux activités sont encadrées par des dispositions réglementaires spécifiques et contraignantes justifiées par une volonté des Pouvoirs Publics de protéger les consommateurs.

Ainsi, les articles L.231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation comportent de nombreuses dispositions d'ordre public qui, en imposant un contenu (Prix global, forfaitaire et non révisable, conditions suspensives imposées, délais chantier et modalités de réception) et des garanties financières et techniques obligatoires, font du Contrat de Construction de Maisons Individuelles l'un des cadres juridiques les plus contraignants.

Dans le même esprit, les articles L.261.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation constituent le cadre réglementaire obligatoire applicable au Contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), imposé en matière de vente de programmes immobiliers.

Qu'il s'agisse du CCMI ou du contrat de VEFA, le bon déroulement des contrats est conditionné à la survenance de nombreux événements étrangers au Groupe (Obtention des financements clients, obtentions des autorisations d'urbanisme, etc.). Une vigilance constante est ainsi nécessaire pour veiller à limiter les aléas de nature à fragiliser la pérennité des contrats signés.

1.6.2 Droit de l'environnement

Le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement s'enrichissent constamment de nouvelles obligations en matière de protection de l'environnement (traitement des eaux pluviales et usées, protection des sites classés, traitement des sites pollués, etc...). Dans ce sens, le secteur de la construction s'est enrichi de récentes mesures. La réglementation thermique RE 2020 impose depuis le 1^{er} janvier 2022 aux constructeurs et promoteurs la mise en œuvre de techniques plus exigeantes en matière de développement durable (matériaux recyclables ou non polluants) et de performances thermiques (Économie d'énergie).

L'article L132-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation impose au Constructeur de obligations renforcées en matière de prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Enfin, la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire impose depuis le 1^{er} juillet 2021 des contraintes supplémentaires concernant le traitement et la traçabilité des déchets de chantiers.

1.6.3 Sécurité du personnel

L'article L.4121-1 du Code du Travail impose à l'employeur de prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale des travailleurs.

La politique santé-sécurité du Groupe a pour objectif d'anticiper et prévenir tous les risques liés au travail : conditions d'hygiène, de sécurité, de santé, de qualité de vie au travail, risques psychosociaux. Les risques consistent dans la survenance d'accidents du travail, de trajet ou de maladies professionnelles, et plus spécifiquement tout risque inhérent à tout chantier de construction.

Les sociétés du Groupe mettent à jour régulièrement leurs documents uniques d'évaluation des risques (DUER) qui servent de base aux plans d'actions de prévention mises en œuvre. Ces mises à jour se font avec l'appui de spécialistes externes, dont notamment les médecins du travail. Les échanges avec les représentants du personnel jouent également un rôle primordial dans les démarches de prévention, les questions de santé-sécurité faisant partie intégrante des réunions de Comité Social et Économique et donc du dialogue social.

La politique de prévention est fondée sur la diffusion d'une véritable culture de la sécurité au quotidien (Direction, Managers, équipes de terrain, intervenants sur les chantiers). Des actions sont mises en œuvre pour renforcer le dispositif de prévention des risques psychosociaux, notamment en sensibilisant les Managers et en dispensant des formations de management. Le Groupe organise également des formations destinées à sensibiliser le personnel technique et à actualiser les compétences en matière d'hygiène et de sécurité, notamment des formations Sauveteur Secouriste du Travail.

Compte tenu des nombreux déplacements effectués par le personnel commercial et technique du Groupe, une sensibilisation aux bonnes pratiques en matière de risques routiers a été mise en place par le biais de notes d'information régulières diffusées auprès des salariés.



La politique de prévention intègre également une vigilance particulière en matière de contrôle des accès aux bâtiments, notamment pour l'usine POBI.

Concernant l'usine, le cadre de travail a été pensé, conçu et organisé pour être confortable et axé sur la sécurité de ses salariés, notamment au travers de la conception de postes de travail ergonomiques. L'accord d'intéressement Groupe comporte des objectifs chiffrés de réduction du taux de fréquence et du taux de gravité des accidents de travail pour les sociétés POBI.

Les consignes de sécurité visent à rappeler le port systématique des équipements de protection individuels (EPI).

La politique de prévention en matière de sécurité du personnel est étendue à l'ensemble des intervenants des chantiers, notamment avec le concours des coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé.

1.6.4 Contrats et sous-traitants

L'article L231-13 du Code de la Construction et de l'Habitation impose au Constructeur de Maisons Individuelles de souscrire par écrit et avant le démarrage du chantier, des contrats de sous-traitance conformes aux dispositions de la loi du 31 décembre 1975 et de les transmettre à l'organisme apportant la garantie de livraison à prix et délais convenus. En outre et afin de respecter l'obligation posée par ce texte en matière de garantie de paiement des sous-traitants et éviter l'application des sanctions pénales instaurées par la loi du 1^{er} août 2003, le Groupe a fait le choix de souscrire auprès de EULER HERMES une garantie financière permettant de respecter les impositions réglementaires tout en préservant son modèle économique.

En sa qualité de donneur d'ordre et dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé (articles L.8222-1 et suivants du Code du Travail), le Groupe doit également opérer des contrôles réguliers de ses sous-traitants afin d'éviter que lui soit appliquées, en cas de défaut, les règles de la solidarité en matière de paiement des cotisations URSSAF (article L133-4-5 du Code de la Sécurité Sociale) ou fiscales.

1.7 Priorités stratégiques

1.7.1 Internet : multiplier et optimiser les points de contact direct avec le consommateur

La digitalisation est un axe stratégique prioritaire d'AST Groupe. Les enjeux sont d'adopter de nouveaux process et de nouveaux usages via l'utilisation du digital et des nouvelles technologies qui viennent faciliter le travail des collaborateurs et améliorer l'expérience client qui est de plus en plus connectée.

AST Groupe a investi dans le digital et les outils de communication ces dernières années, ce qui lui permet une forte agilité et adaptabilité.

AST Groupe continue de profiter et de tester de nombreux outils digitaux pour renforcer sa communication locale.

Un travail de référencement local a été entrepris afin de favoriser la visibilité locale des marques du Groupe et optimiser l'acquisition de contacts.

Cette stratégie donne également une meilleure visibilité à nos avis clients. AST Groupe intègre les avis clients sur ses sites web de façon très lisibles et les affichent également sur les résultats de recherche de Google ce qui permet de gagner en visibilité et en confiance.

La promotion d'évènements locaux grâce à l'utilisation d'outils de billetterie en ligne a permis à AST Groupe de créer de véritables évènements phygitaux allant dans le sens d'une promotion hybride mêlant supports de communication Web et actions de communication sur le terrain.

Comme chaque année, un travail sur le référencement naturel et payant est réalisé sur tous les sites du Groupe pour favoriser la visibilité des offres « terrains + maison » sur le Web et donc contribuer au développement des contacts Internet dans les agences commerciales.

Couplée à une présence renforcée sur les réseaux sociaux, cette stratégie cross-canal semble payante et nécessaire puisque les communautés des marques du Groupe se développent.

1.7.2 Gestion des approvisionnements

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

Compte tenu des volumes annuellement consommés, le Groupe a été fortement impacté par la hausse des prix des matières premières et de l'énergie. Dans le contexte de cette politique générale, le Groupe ne sous-traite que la main-d'œuvre à l'occasion de contrats de sous-traitance négociés par corps d'état et par chantier.

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

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

1.7.3 Déployer les relais de croissance

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

L'activité Mode Constructif Industriel devrait quant à elle poursuivre le développement prévu avec un objectif de 70 agences Natilia et un objectif de 30 agences Villas Club d'ici 2025.



M DESIGN, la maison contemporaine modulaire (3D) qui permet de produire un logement totalement fini et prêt à vivre en moins de 15 jours !

Une solution parfaitement en phase avec les besoins des promoteurs afin d'accélérer la réalisation des programmes et offrir un niveau de qualité optimal.

Dès son lancement, M DESIGN a remporté la médaille d'or au challenge de l'habitat innovant 2021 organisé par Pôle Habitat FFB.

Le Groupe a commencé à déployer de nouveaux relais de croissance :

NATIBOX, un studio de jardin de 15 à 28 m² posé en 1 seule journée qui compte une vingtaine d'agences et qui devrait passer le cap des 50 agences d'ici fin 2023.





1.8 Propriétés immobilières, usines et équipements

Les principales propriétés d'AST Groupe sont constituées par :

- Une usine industrielle pour la fabrication de charpentes, menuiseries et de kits à ossatures bois d'une surface totale de 14 106 m² située rue ZI rue de la Vallée Piquet à La Charité sur Loire ;
- Une usine industrielle de 3 800 m² dédiée à la construction des Natibox, à La Charité sur Loire ;
- Un centre technique situé 4, rue du Docteur Pramayon à Graveson ;
- Un bâtiment de 2 500 m² à usage de bureau destiné au siège administratif, situé 78 rue Élisée Reclus à Décines Charpieu.

Toutes les immobilisations du Groupe sont utilisées à 100 %.

1.9 Recherche, développement, marques, brevets, licences

La recherche et le développement du Groupe sont axés 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 ossatures bois. Le Groupe s'est en outre engagé dans une démarche qualité construction qui lui impose d'une part l'amélioration de son mode constructif et d'autre part le respect de normes environnementales plus strictes que celles imposées par la réglementation classique. Le Groupe assure en outre une veille permanente en matière de protection de ses droits de propriété intellectuelle. La valorisation de ses actifs s'appuie d'une part sur sa volonté de développer des modèles, tel celui déposé afin de protéger la création NATIBOX, mais aussi sur le soin qu'il apporte à construire un véritable portefeuille de marques. Le Groupe est ainsi propriétaire d'un grand nombre de marques à forte notoriété dont il assure en interne la gestion et pour la protection desquelles il a mis en place une surveillance permanente. Le Groupe n'est pas dépendant à l'égard de marques, brevets, licences ou contrats portant sur des droits de propriété intellectuelle.

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

Le Groupe n'est pas dépendant à l'égard de brevets, licences ou contrats.

1.11 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

1.12 Principaux facteurs de risques

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement exigeant, particulièrement réglementé et en constante évolution. Ceci lui impose de veiller constamment à recenser et maîtriser les risques dont la survenance serait susceptible d'avoir un effet défavorable pour le Groupe, ses activités, sa situation financière, ses résultats ou le cours de son titre. Ce chapitre présente les principaux risques auxquels le Groupe estime être exposé : ceux propres à ses activités, ceux inhérents à sa stratégie de développement, les risques financiers, ainsi que divers risques spécifiques au Groupe.

La prévention de ces risques est un enjeu majeur pour le Groupe. C'est pourquoi des contrôles internes et de gestion ont été mis en place. Le processus de ces contrôles est défini au paragraphe 5.2 du présent Document d'enregistrement universel.

Par l'application de ce processus, le Groupe a ainsi procédé à une revue des risques pouvant avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux présentés ci-après. D'autres risques dont le Groupe n'a pas actuellement connaissance ou qu'il ne considère pas comme significatifs à la date du présent Document d'enregistrement universel pourraient avoir un effet négatif.

Les risques sont présentés après prise en compte des mesures de gestion de ceux-ci (risques nets), qui permettent de réduire soit la survenance (probabilité), soit l'impact. Ils sont présentés au sein de chacune des catégories en fonction de leur impact potentiel sur l'activité de la société.

Catégorie	Description	Probabilité	Impact	Gestion du risque
Sanitaires	Covid-19	Faible	■ ■ ■	Règles de possibilité de télétravail mises en place au niveau du Groupe
	Défaillance d'un membre du réseau	Élevée	■ ■ ■	Suivi rigoureux, limitation des encours
Opérationnels	Sécurité des chantiers	Faible	■ ■ ■	Plan Général de Coordination
	Qualification et formation du personnel technique	Moyenne	■ ■ ■	Plans réguliers de formation
	Fraude	Moyenne	■ ■ ■	Consultations interne ou externe
	Approvisionnement	Élevée	■ ■ ■	Diversification des artisans et fournisseurs
Image de marque	E-Réputation	Moyenne	■ ■ ■	Collaborateur dédié, veilles et enquêtes
Assurances	Obtention de garanties chantiers	Moyenne	■ ■ ■	Communication régulière et prospection de nouveaux acteurs
Informatiques	Outils spécifiques au Groupe	Faible	■ ■ ■	Accès à distance, IAM, mises à jour
Environnementaux	Intempéries	Faible	■ ■ ■	Étalement géographique
Réglementaires	Fiscaux	Moyenne	■ ■ ■	Diversité de la clientèle
	Techniques	Élevée	■ ■ ■	Respect de la législation
Tiers	Défaillances de sous-traitants	Élevée	■ ■ ■	Diversification

Légende : ■ ■ ■ faible ■ ■ ■ moyen ■ ■ ■ élevé

1.12.1 Risques sanitaires

COVID-19	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>La crise sanitaire liée au Covid-19, que le monde et notre pays traversent depuis plus de deux ans maintenant, nous impose de prendre des mesures essentielles pour assurer la sécurité de tous. Tout en assurant une continuité de l'activité dès lors qu'elle est possible, le Groupe privilégie la santé de ses collaborateurs et veille à respecter ses mesures restrictives.</p> <p>Les équipes techniques d'AST Groupe sont désormais équipées, formées et habituées à travailler dans le respect des consignes sanitaires depuis plus de deux ans.</p>	<p>AST Groupe a su adapter son organisation. Ainsi, les mesures de travail à distance alors mises en place permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la prise de rendez-vous clients afin de traiter nos contacts entrants et le suivi des dossiers en cours ; • le suivi de chantiers ; • le respect de toutes nos obligations réglementaires et contractuelles. <p>Par ailleurs, les organisations professionnelles des entreprises du bâtiment et des travaux publics ont diffusé un guide de bonnes pratiques pour l'ouverture des chantiers et la poursuite de l'activité dans le secteur du bâtiment.</p> <p>Le Groupe AST a mis en place un dispositif de télétravail pour les collaborateurs dont le poste le permet et toutes les consignes de prévention et mesures organisationnelles nécessaires à la poursuite de l'activité dans le contexte sanitaire actuel.</p> <p>Les outils digitaux déployés au cours de l'année 2020 tels que les RDV en visioconférence, la signature électronique, l'application Home Way, assurant un lien continu avec le client pendant toute la durée du chantier, et les campagnes ciblées de marketing digital devraient permettre aux équipes commerciales d'AST Groupe de générer de nouveaux prospects et de continuer à maintenir une dynamique commerciale positive.</p>

1.12.2 Risques opérationnels

Les métiers d'AST Groupe reposent beaucoup sur l'humain, notamment pour la maîtrise d'œuvre cœur de métier du Groupe. Parmi ces risques opérationnels, cinq ont été identifiés comme pouvant avoir un impact sur les sociétés du Groupe : la défaillance d'un membre du réseau, la sécurité des chantiers, la formation des conducteurs de travaux, la fraude et l'approvisionnement.

DÉFAILLANCE D'UN MEMBRE DU RÉSEAU	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>Le Groupe AST a choisi de développer un réseau de concessionnaires et licence de marque depuis plusieurs années. Sur l'année 2022, nous comptabilisons 78 agences dont 74 agences en propre en Maisons Individuelles et 111 concessions et licences de marque en Mode Constructif Industriel.</p> <p>Ces partenaires sont souvent des petites structures avec un risque de défaillance élevé.</p> <p>AST Groupe s'est engagé auprès de ses garants à terminer chaque chantier commencé par nos partenaires défaillants.</p> <p>Cette reprise de chantier peut avoir un coût important pour l'entreprise. En outre, les délais pour les reprises de chantier entraînent un retard de livraison et un impact sur l'image de marque de nos enseignes.</p>	<p>AST Groupe a mis en œuvre plusieurs actions pour limiter ce risque de défaillance de nos partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitation des accès aux augmentations d'encours en lien avec les garants en privilégiant les augmentations temporaires et non définitives ; • Demande systématique d'un prévisionnel aux concessionnaires ; • Application d'une grille d'appels de fonds ralentie pour les agences identifiées à risque, limitant ainsi la facturation et permettant de conserver plus de marge en cas de reprise de chantier ; <p>Au 31 décembre 2022, le Groupe a comptabilisé une provision pour couvrir ce risque d'un montant de 1.4 million d'euros (voir Note 10 des états financiers consolidés).</p>

SÉCURITÉ DES CHANTIERS	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>La sécurité est un enjeu majeur pour AST Groupe, en ce sens les consignes réglementaires sont scrupuleusement respectées. Il peut toutefois arriver, par manque de connaissance des conducteurs de travaux, que les règles ne soient pas strictement suivies. Le non suivi des consignes peut entraîner un arrêt de chantier imposé par la CARSAT ou la DIRECCTE ou pire un accident. Ce qui peut impacter le chiffre d'affaires (décalage travaux, surcoûts pour équipements de sécurité collective non réalisés) et/ou entraîner le versement d'indemnités.</p> <p>Lorsqu'AST Groupe intervient en tant que maître d'œuvre, donc responsable des chantiers, il a une responsabilité importante dans la sécurisation des chantiers.</p>	<p>En promotion : un Plan Général de Coordination (PGC) est effectué par le coordinateur Sécurité et Protection Santé (SPS) qui décrit les sécurités à mettre en œuvre sur le chantier en fonction des contraintes propres à celui-ci. Il définit les éléments de sécurité à mettre en œuvre pour les différentes interventions. Chaque entreprise réalise un PPSPS (plan particulier de sécurité et de protection santé) qui définit les règles de sécurité propre à chaque entreprise.</p> <p>En maison individuelle : l'ensemble des Conducteurs de Travaux sont formés à la Sécurité et Prévention de la Santé. Un Plan Général de Coordination (PGC) est effectué par le coordinateur Sécurité et Protection Santé (SPS) qui, sur cette taille de chantier est le rôle du Conducteur de Travaux. Il décrit les sécurités à mettre en œuvre sur le chantier en fonction des contraintes générales et propres à celui-ci. Il définit les éléments de sécurité à mettre en œuvre pour les différentes interventions. Il les transmet aux entreprises avant le démarrage du chantier.</p> <p>Depuis avril 2020, le PGC comporte une annexe COVID, précisant les conditions de sécurité sanitaires décidées par AST Groupe.</p>

QUALIFICATION ET FORMATION DU PERSONNEL TECHNIQUE	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>Le métier de conducteur de travaux est clé pour le Groupe AST, il est responsable du bon déroulement des travaux aussi bien en termes de délai qu'en termes de qualité et de prix. Un conducteur de travaux mal formé ne verra pas forcément les malfaçons, défauts de construction ou ne saura pas planifier correctement l'enchaînement des interventions. Outre l'inefficience (non-respect des délais, décalage de livraison...) qui a un impact sur le chiffre d'affaires, les malfaçons peuvent avoir un impact direct sur les coûts et l'image de l'entreprise.</p>	<p>Le Groupe AST met régulièrement à disposition des Conducteurs de Travaux des formations. Elles sont organisées par le service Ressources Humaines avec des prestataires spécialisés (formation sauveteur secouriste travail), des partenaires (bureaux études, bureaux de contrôles, assureurs, experts auprès des tribunaux, service juridique) ou des services internes (service juridique, amélioration continue, gestion).</p> <p>Une attention particulière est apportée au recrutement afin de s'assurer que les personnes ont les compétences requises et que l'intégration au sein de l'entreprise se passe au mieux. Les profils juniors sont intégrés comme surveillants de travaux, sans responsabilité de planification, de paiement de sous-traitant, et sont supervisés par un conducteur de travaux confirmé, avant d'accéder à la gestion des chantiers et des clients en autonomie.</p>

FRAUDE	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>Sur un chantier, différents acteurs se croisent et interviennent. Le risque est que plusieurs acteurs se couvrent afin de bénéficier de sur-tarification ou de masquer un mauvais travail. Ce risque peut s'aggraver si le conducteur de travaux est en collusion avec des artisans ou des fournisseurs.</p> <p>En cas de fraude, les conséquences potentielles identifiées sont des vices cachés, des coûts supplémentaires, du favoritisme vis-à-vis de la concurrence (artisans). Cela peut avoir pour résultat une dégradation de la marge et une mauvaise image de marque.</p>	<p>En Promotion : Les consultations internes sont effectuées par les technicien bureau d'étude et les conducteurs de travaux, avec validation du responsable technique. Un tableau d'analyse des offres est effectué par le technicien d'étude et validé par le conducteur de travaux. Le responsable technique fait le point sur les analyses des offres à la réunion hebdomadaire. Le contrôle multiple et les différents intervenants empêchent la collusion ou nécessiteraient une collusion de groupe. Les consultations externes sont effectuées par un maître d'œuvre indépendant et un économiste indépendant, et le choix est effectué en fonction de leur analyse des offres.</p> <p>En Maisons Individuelles, les artisans sont liés par un contrat de partenariat et une grille de prix unitaires fixée et enregistrée dans l'outil de passation des marchés et commandes. La grille ne peut être modifiée que par une personne basée au siège. Des contrôles récurrents des engagements sur chantiers sont effectués tels que l'extraction des commandes en écart, factures en écart, marges atypiques mais encore l'analyse des surcoûts chantier par chantier.</p>

APPROVISIONNEMENT	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>Les conséquences de la guerre en Ukraine depuis février 2022 ont d'importantes répercussions sur les marchés de l'énergie et l'approvisionnement de certaines matières premières. Le risque majeur est que le Groupe doit faire face à la fermeture de certains relais d'approvisionnement plus coûteux.</p>	<p>AST Groupe a mis en œuvre plusieurs actions pour limiter ce risque et notamment une diversification de ces artisans et fournisseurs afin de lui assurer un accès aux matériaux pour pouvoir tenir ces engagements.</p>

1.12.3 Risques image de marque

E-RÉPUTATION	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>La très forte présence digitale du Groupe sur Internet et les réseaux sociaux font de l'e-réputation un enjeu majeur au sein du Groupe. Trois éléments contextualisent ce risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un engagement fort. Faire construire un bien est un achat important pour les ménages impliquant toute la famille. Un achat qui obligera la majeure partie des clients à contracter un prêt sur un grand nombre d'années. Cet achat peut paraître anxiogène pour les futurs clients et leur implication sera donc totale. • La technicité de notre métier. Chaque client échangera avec beaucoup d'interlocuteurs : commercial, géomètre, assistante clientèle, conducteur de travaux, etc. Ce nombre d'interlocuteurs allié à la durée de notre parcours client multiplie les risques de dégradation de la satisfaction client. • La personnalisation des projets. Chaque projet client est différent en fonction de ses attentes et de la spécificité du terrain. Les commerciaux personnalisent les projets et le bureau d'étude valide les projets. Cette individualisation augmente la part de risque dans l'insatisfaction potentielle du client. 	<p>Bien conscient de ces enjeux, le Groupe met en œuvre un ensemble de mesures pour prévenir ces risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un collaborateur dédié au sein du Groupe est chargé de piloter l'image des marques du Groupe, de contribuer à la satisfaction client et de proposer un plan d'actions et des solutions à chaque problème rencontré. • Un outil de veille permettant d'avoir en temps réel un sourcing complet des mentions positives et négatives du Groupe sur internet. Cet outil de surveillance avancé permet de prendre des décisions rapides et avisées. • Un baromètre national Groupe a été initié en 2019. Cette enquête est réalisée par un cabinet indépendant reconnu sur un échantillon clients représentatif et fiable. Cette enquête permet d'analyser des indices globaux et spécifiques par marque et centres techniques afin de connaître les attentes d'améliorations clients et de mettre en place les priorités d'actions en matière de satisfaction clients. Cette enquête téléphonique a été couplée à un baromètre collaborateur dit « Miroir » afin de sensibiliser les équipes à la satisfaction client. Ces indicateurs de qualité ont été intégrés dans l'accord d'intéressement du Groupe. • L'industrialisation de la maison est un axe majeur dans la gestion de ce risque. La recherche et développement permet notamment de standardiser un produit artisanal et de limiter les risques liés à l'humain. Cette standardisation permet d'homogénéiser la qualité produit et d'anticiper les attentes clients. Cette industrialisation limite également l'intervention d'acteurs au sein du parcours client et réduit drastiquement sa durée limitant par conséquence les risques de dégradation de la satisfaction client.



1.12.4 Risques liés aux assurances

OBTENTION DE GARANTIES CHANTIERS	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>L'activité de constructeur et promoteur est soumise à diverses réglementations en matière de responsabilités et d'assurances obligatoires. Deux garanties sont de nature à présenter un risque pour le Groupe AST : la garantie des désordres de construction et la garantie de bonne fin de l'ouvrage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La garantie de désordres de construction impose la réparation de tous défauts affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination, constatés pendant dix ans à compter de la réception des travaux. • La garantie de livraison à prix et délais convenus en Maisons Individuelles et la garantie de fin d'achèvement en promotion permet de couvrir le risque de défaillance du constructeur. <p>Afin de couvrir ces garanties, la réglementation impose la mise en œuvre, avant tout démarrage de chantier (MI) ou toute signature d'acte notarié (VEFA), des assurances Responsabilité Décennale et Dommage-Ouvrage ainsi que de la Garantie de Livraison à Prix Convenu (MI) et de la Garantie Financière d'Achèvement (VEFA). L'impossibilité de souscrire ces assurances entraînerait des conséquences significatives pour l'entreprise : Annulation de contrats entraînant une baisse significative de l'activité avec un impact sur le d'affaires et la trésorerie.</p>	<p>Afin de limiter le risque de défaut ou de limitation des encours de l'un de ces contrats d'assurances ou de garanties, AST Groupe travaille en permanence avec plusieurs assureurs.</p> <p>La Direction Financière est en communication constante avec les partenaires assureurs et garants du Groupe afin de leur fournir des informations financières régulières et fiables leur permettant d'avoir une visibilité suffisante du volume d'affaires.</p> <p>Le Groupe est également régulièrement sollicité par des courtiers, ce qui lui permet de comparer les garanties et tarifs proposés.</p> <p>Par ailleurs, pour les garanties de bonne fin dans le secteur de la promotion immobilière, un recours aux partenaires bancaires du Groupe est toujours possible.</p> <p>Au 31/12/2022, l'encours couvert par les GFA s'élève à 74,2 millions d'euros et l'encours des garanties de livraison à 265,5 millions d'euros (voir note 10.3 des états financiers consolidés).</p>

1.12.5 Risques informatiques

OUTILS SPÉCIFIQUES AU GROUPE	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>La présence du Groupe AST sur l'ensemble du territoire nécessite une interconnexion entre les différents sites et un accès commun à notre SI.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risque : Indisponibilité du SI et intrusions externes. <p>Le Groupe AST a choisi depuis plusieurs années de développer en interne certains logiciels afin de répondre au mieux aux besoins et problématiques de nos activités.</p> <p>Hercule : Fruit d'un développement interne et spécifique antérieur, notre ERP mérite aujourd'hui des améliorations pour répondre aux enjeux digitaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risque : Dysfonctionnements ou obsolescence des progiciels, 	<p>Conscient de l'enjeu de sécurité des accès SI tout en garantissant une haute disponibilité du SI à l'ensemble du groupe, AST Groupe à entrepris un plan de modernisation de l'infrastructure réseaux sur 2021 et qui s'est poursuivi sur 2022, notamment sur des commutateurs alliant performances, sécurité et évolutivités.</p> <p>Afin d'avoir une réplication supplémentaire de notre SI, AST Groupe à externaliser les sauvegardes vers un stockage Cloud de type S3 qui offre une protection supplémentaire en cas de perte notre de DC mais également contre les rançongiciels grâce à la technologie « WORM ».</p> <p>AST Groupe s'est inscrit dans une démarche de modernisation des outils numériques (dont Hercule) afin de mettre à disposition des collaborateurs, des moyens pertinents et efficaces dans leurs activités. Cela se traduit par un plan de modernisation de l'ERP Hercule vers de technologies Web moderne et la mise en place de process de développement agile et d'intégration continue.</p> <p>AST Groupe poursuit son investissement sur la mobilité avec l'application mobile Home Way mais également sur le développement d'un nouveau module basé sur les dernières technologies Web et destiné à la définition et au chiffrage du projet commercial jusqu'à l'édition automatique des documents.</p>

1.12.6 Risques environnementaux

INTEMPÉRIES	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>Les métiers de la construction se réalisent généralement en extérieur, et sont donc soumis aux risques environnementaux. Ces risques sont divers et variés et concernent principalement les intempéries : pluies, grêles, vents violents...</p> <p>Les aléas climatiques peuvent avoir un impact sur les chantiers réalisés par le Groupe AST : retard dans la réalisation des travaux, dégradations sur les matériaux stockés sur chantier, dommages sur les ouvrages déjà réalisés. Ces éléments ont un impact sur le chiffre d'affaires et les coûts.</p>	<p>Avec l'expérience accumulée par le Groupe, depuis plus de 25 ans sur les métiers de la construction, ces risques sont appréhendés. Plusieurs protocoles sont appliqués : respect des normes de sécurité, livraison des matériaux au bon moment et protection du chantier. La priorité de l'entreprise reste la sécurité des personnes, les dommages financiers étant couverts par diverses assurances.</p> <p>Le Groupe AST est présent sur l'ensemble du territoire de France métropolitaine. Un événement climatique sur une région géographique n'aura pas d'impact sur les autres régions. De plus, il est prévu dans nos contrats clients des cas spécifiques pour reporter la livraison sans versement de dommages en fonction de cas de force majeure.</p>

1.12.7 Risques réglementaires

RISQUES FISCAUX	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>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. Le Groupe AST, ayant pour principaux clients des primo-accédants, est sensible à ces modifications.</p> <p>Toute évolution de ces règles a donc un impact sur l'activité du Groupe. Les aides et incitations à l'achat immobilier favorisent son activité alors que leurs suppressions lui sont défavorables.</p>	<ul style="list-style-type: none">• AST Groupe s'adresse essentiellement à une clientèle de primo accédants, mais commercialise également une offre de maison plutôt destinées aux secundo accédants (Natilia, Créa concept et Villas Club), moins dépendants du prêt à taux zéro.• Les mesures fiscales d'investissements (loi Pinel...) impactent sensiblement le Groupe car les ventes pour un investissement locatif se limitent à 43 % de notre clientèle en promotion.



RISQUES TECHNIQUES	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>Le Groupe est tenu au respect de réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, notamment en matière de normes constructives, d'environnement ou de délivrance des permis de construire. Ces évolutions législatives sont susceptibles d'avoir une influence négative sur les délais d'obtention des autorisations administratives liées à la réalisation des chantiers et pourraient générer un décalage du chiffre d'affaires.</p> <p>De plus, le Groupe intervient dans un secteur d'activité dans lequel sont applicables de nombreuses réglementations juridiques relatives soit au cadre contractuel (protection des consommateurs, sécurité financière et juridique, etc.), soit à l'activité de construction (normes énergétiques, parasismiques, phoniques, installations électriques, etc.).</p> <p>Les modifications et évolutions régulières de ces réglementations d'ordre public peuvent avoir des conséquences sur l'activité du Groupe (coûts supplémentaires liés aux normes nouvelles, obligation de veiller au maintien et à l'évolution des compétences des artisans et des fournisseurs partenaires).</p> <p>En outre, depuis le 1^{er} octobre 2020, la réglementation impose à tout vendeur de terrains situés dans les zones définies par Décret, la remise à l'acheteur d'une étude géotechnique obligatoirement communiquée par ce dernier au constructeur. La société AST Groupe a d'autre part fait le choix d'intégrer dans ses coûts et d'appliquer systématiquement les techniques préventives préconisées. Ces évolutions ont pour effet de réduire les risques liés à la qualité des sols.</p>	<p>Afin de limiter ces risques, le Groupe attache une importance particulière à l'identification de leurs impacts (retards de chantiers, dégradation des marges) et veille à ajuster ses prix de vente de manière à maintenir ses marges et garantir sa solvabilité.</p> <p>Une surveillance constante des relations avec les sous-traitants est également assurée et des modifications régulières des contrats sont effectuées afin de s'assurer de leur conformité avec l'évolution de la législation commerciale et du travail. Une attention toute particulière est portée aux actions de prévention et d'information, le Groupe sensibilisant régulièrement l'ensemble de ses partenaires au respect de ces règles et s'assurant même de leur traduction pour permettre une meilleure compréhension par certains partenaires ainsi qu'un meilleur respect des règles d'hygiène et de sécurité sur les chantiers (les documents ne sont toutefois pas tous traduits dans des langues étrangères car nous partons du principe que le fait pour un ressortissant étranger de mettre en place une structure pour travailler en France malgré les complications, suppose qu'il comprend parfaitement un discours de l'inspection du travail). Une action de formation et d'information est en outre 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.</p> <p>En raison de sa qualité de donneur d'ordre, chacune des sociétés du Groupe demeure néanmoins exposée aux risques de mise en cause de sa responsabilité pénale.</p>

1.12.8 Risques liés aux Tiers

DÉFAILLANCES DE SOUS-TRAITANTS	
Identification du risque	Gestion du risque
<p>Les métiers du Groupe AST, constructeur, promoteur, aménageur, sont liés à des sous-traitants, puisque l'ensemble des travaux sur les chantiers sont sous-traités. En cas de défaillance de ceux-ci, les impacts potentiels sont à anticiper et prendre en compte pour le Groupe.</p> <p>Les impacts identifiés concernent des blocages temporaires de chantiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Non démarrage des chantiers. • Abandon en cours de travaux. <p>Ces blocages temporaires ont pour potentielle conséquence de décaler les dates de livraison des biens, ce qui génère un décalage de chiffre d'affaires, un impact trésorerie, une insatisfaction client et le paiement d'éventuelles pénalités de retard.</p> <p>Sur l'année 2022, 34,3 % du chiffre d'affaires est sous-traité.</p>	<p>Ce risque est lié à l'activité d'AST Groupe qui s'attache tout particulièrement à le maîtriser.</p> <p>La sélection d'un intervenant est à ce titre importante. Aussi et afin de s'assurer de la qualité de nos sous-traitants, différentes étapes ont été définies et catégorisées dans des procédures : identification du prestataire, obtention des informations tarifaires, création d'un dossier, vérification et validation du dossier, vérification des informations financières (assurances, URSSAF, KBIS...), création de fiche Hercule (ERP) etc.</p> <p>Avant la signature d'un marché de travaux et lors du paiement d'un sous-traitant, le Groupe s'assure que ce dernier soit bien à jour de ses cotisations URSSAF.</p> <p>Sur chaque facture reçue dans le cadre d'un chantier, le Groupe applique une retenue de garantie. La retenue de cette somme permet de s'assurer de l'exécution complète et correcte des travaux.</p> <p>Des outils de mesure ont été mis en place afin de catégoriser nos tiers : listes d'artisans et de fournisseurs, indice de confiance, etc.</p> <p>Par ailleurs, le Groupe a choisi de se diversifier, notamment avec la maison modulaire, afin de limiter ses liens de dépendances avec les Tiers.</p>

1.12.9 Norme RE 2020

Dans la continuité de l'évolution des réglementations thermiques (RT 2005, RT 2012) la RE 2020 est applicable au 1^{er} janvier 2022.

La date de mise en application ayant été repoussée à la suite de la crise du COVID 19.

Cette réglementation se différencie par l'empreinte bas carbone des constructions avec une diversité des modes constructifs et la mixité des matériaux.

L'objectif de la RE 2020 est de réduire l'impact environnemental du secteur bâtiment de plus de 30 %.

Les axes majeurs :

- Un meilleur confort d'été (adapté aux canicules) principal impact sur notre implantation Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- Une réflexion sur le choix des matériaux de construction pour une empreinte carbone diminuée (isolant bas carbone, matériaux bio sourcé, construction bois...);
- Une sortie progressive des énergies gaz (remplacement des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude à l'étude). Nos villas groupées sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont déjà équipées par des systèmes thermodynamiques. Une recherche de produit est en cours sur la région Auvergne-Rhône-Alpes et sur les collectifs afin de répondre à la réglementation.

2. Commentaires sur l'exercice 2022

2.1 Chiffres clés 2022

Olivier LAMY
Directeur Général Délégué



« En 2022, le Groupe AST a réalisé un chiffre d'affaires de 155,8 M€. Dans un contexte extrêmement défavorable lié à une hausse inédite du coût des matériaux et à des délais d'approvisionnement qui ne cessent d'augmenter, notre résultat opérationnel ressort à - 11,3 M€.

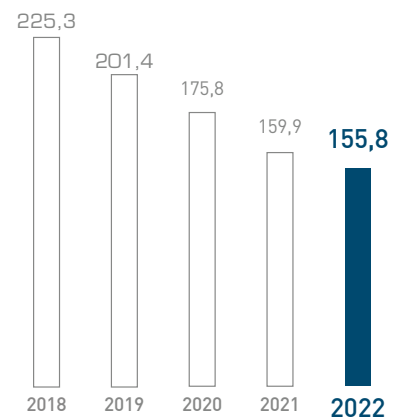
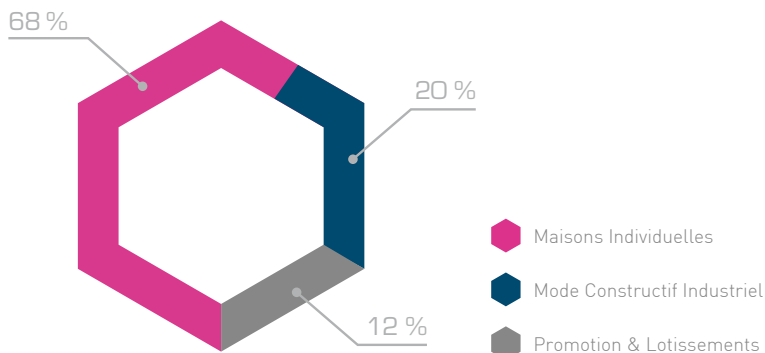
Dans ce contexte, le Groupe a procédé à de nombreuses hausses de tarifs afin de pouvoir restaurer ses marges à moyen terme. Le niveau de trésorerie s'élève à 29,1 M€ au 31 décembre 2022 avec un endettement net négatif.

En 2022, le Groupe a continué le déploiement de nouveaux relais de croissance en investissant 1,1 M€ dans notre nouvelle usine POBI afin de pouvoir répondre à la demande croissante des produits modulaires, qui démontre notre expertise en matière de construction industrielle.

En 2023, le Groupe lancera une nouvelle gamme modulaire : la Natibox Twin L et XL, et de nouvelles innovations verront le jour en cours d'année. »

CHIFFRE D'AFFAIRES EN MILLIONS D'EUROS

155,8 M€

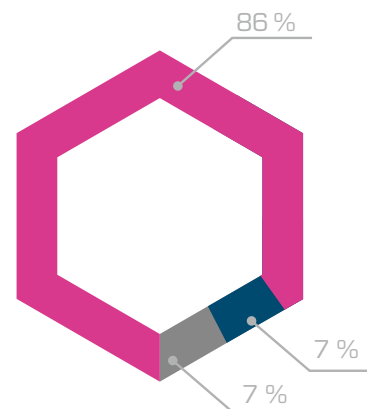
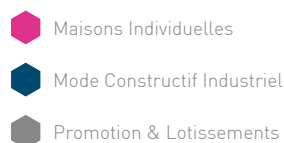


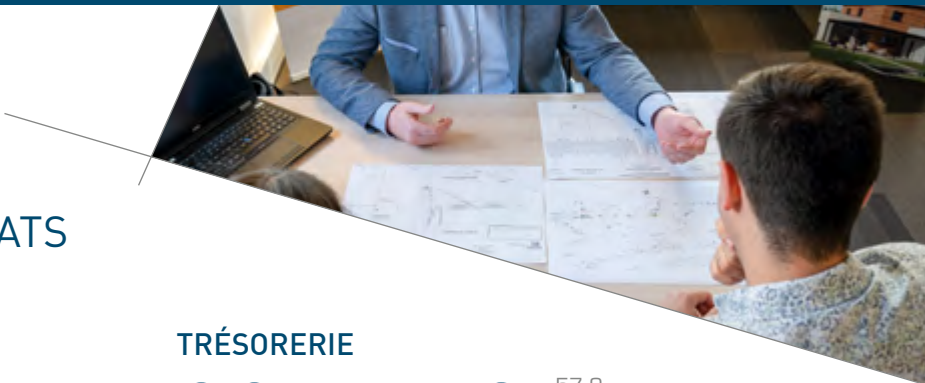
UN CARNET DE COMMANDE SOLIDE

EN MILLIONS D'EUROS

2022

328,9 MILLIONS D'EUROS

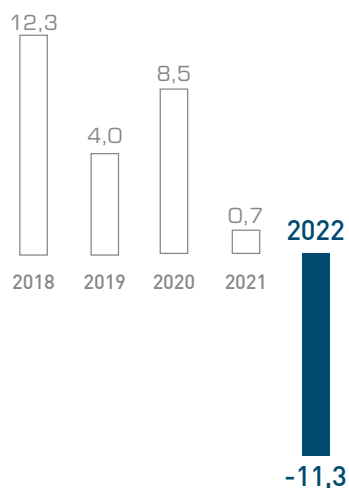




SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

EN MILLIONS D'EUROS

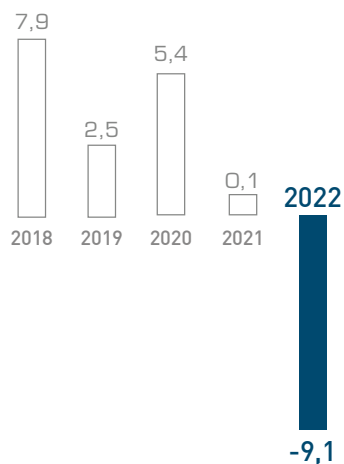
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL



TRÉSORERIE



RÉSULTAT NET



ENDETTEMENT NET

-1,3 M€

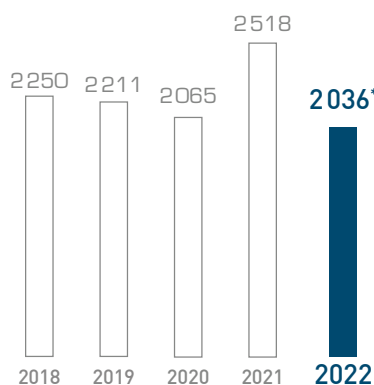
Gearing



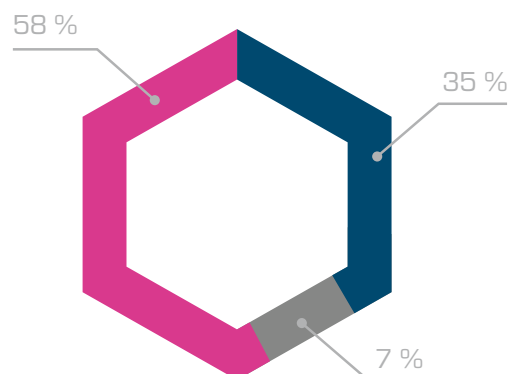
PRISES DE COMMANDES

2036

LOGEMENTS



- Maisons Individuelles
- Mode Constructif Industriel
- Promotion & Lotissements



* Prises de commandes nettes estimées



2.2 Activité du Groupe en 2022

2.2.1 Faits marquants de l'exercice

En 2022, le groupe AST a été confronté à un environnement conjoncturel très défavorable pour ses différentes activités. En effet, le marché immobilier a été affaibli par l'augmentation des prix de revient (contraintes réglementaires et hausses des prix des matériaux et de l'énergie), l'allongement des délais de chantier (indisponibilité des matériaux et tensions sur les entreprises sous-traitantes), ainsi que la chute des ventes dans le neuf (hausse des taux d'intérêts bancaires et des prix de vente).

Dans ce contexte, les prises de commandes du Groupe sur l'année 2022 s'élèvent à 2036 unités, en retrait de 19 % par rapport à 2021.

Dans un environnement fortement dégradé et un marché de la maison individuelle au plus bas, le Groupe conserve une capacité de commercialisation solide et une situation financière pour traverser cette crise. Après un exercice 2022 très fortement pénalisé par une conjonction d'événements, le groupe AST va axer ses efforts sur l'amélioration de sa rentabilité en poursuivant son travail sur ses délais de chantiers et en renforçant son offre industrielle qui bénéficie d'une meilleure maîtrise des coûts de revient.

2.2.2 Analyse des résultats consolidés

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

(en milliers d'euros)	2022	2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	155 775	159 851
EBITDA	-5 606	4 669
	<i>en % du CA</i>	<i>2,9 %</i>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-9 392	740
	<i>en % du CA</i>	<i>0,5 %</i>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-11 337	740
	<i>en % du CA</i>	<i>0,5 %</i>
RÉSULTAT FINANCIER	149	27
Charges d'impôt sur le résultat	2 095	-691
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-10	9
RÉSULTAT NET	-9 102	85
	<i>en % du CA</i>	<i>0,1 %</i>
	Part du Groupe	99
	Part des minoritaires	-13

EBITDA : la réconciliation des agrégats est présentée au paragraphe 3.6 des comptes consolidés.

AST Groupe clôture l'année 2022 avec un chiffre d'affaires de 155,8 M€ contre 159,9 M€ l'an passé (-2,5 %) notamment lié à la baisse d'activité en Promotion et Lotissements ainsi qu'aux problématiques d'allongement des délais de gestion et d'approvisionnement des matières premières qui se sont aggravées sur le second semestre et ont retardé les ouvertures et l'avancement des chantiers.

Les problématiques conjoncturelles associées aux problématiques structurelles ont très fortement dégradé les résultats du Groupe notamment en Maisons Individuelles. Ainsi, l'EBITDA s'élève à -5.6 M€ principalement marqué par la contraction des marges (-5,5 M€), l'augmentation des pénalités de retard et SAV (-2,1 M€), ainsi que la baisse de l'activité (-1,2 M€).

De même, le Résultat Opérationnel s'établit à -11,3 M€ après l'enregistrement de charges opérationnelles non courantes (dépréciation d'une partie du goodwill Maisons IDÉOZ et de la marque Villa Trident). Le Résultat Net s'élève à -9,1 M€ après l'enregistrement d'un Résultat Financier positif de 0,2 M€ et l'activation des déficits reportables pour 2,1 M€.

	Maisons individuelles		Promotion et Lotissements		Mode Constructif Industriel		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	105 222	98 793	18 861	32 321	31 692	28 736	155 775	159 851
EBITDA	-8 828	-1 510	-577	559	3 798	5 621	-5 606	4 669
%	-8,4 %	-1,5 %	-3,1 %	1,7 %	12,0 %	19,6 %	-3,6 %	2,9 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-11 118	-3 996	-963	181	2 689	4 554	-9 392	740
%	-10,6 %	-4,0 %	-5,1 %	0,6 %	8,5 %	15,8 %	-6,0 %	0,5 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-13 063	-3 996	-963	181	2 689	4 554	-11 337	740
%	-12,4 %	-4,0 %	-5,1 %	0,6 %	8,5 %	15,8 %	-7,3 %	0,5 %

L'activité Maisons Individuelles termine l'exercice 2022 avec un chiffre d'affaires annuel à 105,2 M€ (+6,5 %). Le contexte extrêmement défavorable de hausse des coûts des matériaux et les tensions persistantes sur les entreprises sous-traitantes, entraînent des retards de chantiers qui viennent dégrader les marges de la division, et la rendre fortement déficitaire sur l'exercice. Néanmoins, les hausses des prix de vente opérées au cours de l'année 2022 vont permettre de réajuster progressivement les marges sur 2023 et 2024.

L'activité Promotion & Lotissements réalise un chiffre d'affaires de 18,9 M€ sur 2022 dont l'EBITDA s'établit à -0,6 M€ à la suite de la baisse du chiffre d'affaires sur l'exercice (-42 %).

La division Mode Constructif Industriel affiche une progression de 10 % sur l'année 2022 bien qu'elle soit aussi très impactée par la forte augmentation des matières premières. Le chiffre d'affaires annuel s'établit à 31,7 M€ notamment porté par l'engouement des particuliers pour les studios de jardin, Natibox.

Structure financière du Groupe

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Actifs non courants	45 987	45 529
Stocks et en-cours	16 195	11 345
Créances clients et autres actifs courants	41 992	33 134
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 101	37 690
TOTAL ACTIF	133 275	127 698
Total capitaux propres	27 579	37 687
Emprunts et Dettes financières	21 591	20 463
Obligations locatives	6 228	6 237
Autres passifs courants et non courants	77 877	63 310
TOTAL PASSIF	133 275	127 698

À fin décembre 2022, la situation financière du Groupe demeure importante avec une trésorerie de 29,1 M€. Les covenants sont respectés et l'endettement net¹ s'inscrit à -1,3 M€ pour 27,6 M€ de capitaux propres portant le gearing à -5 % (endettement net/Fonds propres).

2.3 Politique d'investissements

Le montant global des investissements de l'exercice pour le groupe AST s'est élevé à 1,5 M€.

La majeure partie de ces investissements est portée par les usines POBI pour 1,1 M€ dont 0,9 M€ d'immobilisations corporelles en cours et 0,2 M€ d'installations techniques, matériels et outillages en lien avec le développement de la Natibox. En lien avec ces investissements, en 2022 la société a obtenu une subvention de l'ADEME de l'ordre de 0,7 M€ et une aide de 0,4 M€ sous forme d'avance remboursable qui viennent s'ajouter au 0,5 M€ de subvention de la Région obtenu en novembre 2021.

¹ Emprunts et dettes financières + Obligations locatives – Trésorerie et équivalents de trésorerie.



2.4 Contrats importants

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

2.5 Activité de la société mère en 2022

2.5.1 Commentaires sur les résultats de la société mère

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	62 917	75 026
Résultat opérationnel	(8 204)	(2 513)
Résultat financier	456	3 772
Résultat exceptionnel	(41)	24
Charges d'impôt sur le résultat	1 295	1 621
RÉSULTAT NET	(6 494)	2 904

Le chiffre d'affaires 2022 d'AST Groupe affiche un recul de 16 % par rapport à l'année précédente. Il s'élève à 62,9 M€ contre 75 M€ en 2021.

Le résultat opérationnel affiche une perte de -8,2 M€ contre une perte de -2,5 M€ en 2021. La variation du résultat opérationnel est notamment liée :

- à une baisse de l'activité avec un chiffre d'affaires qui diminue de -12,1 M€ (-16 %);
- des charges opérationnelles qui baissent de -8 % entre les deux exercices.

Le résultat financier passe de 3,7 M€ en 2021 à 0,5 M€ au titre de l'exercice. La baisse est essentiellement liée à la dépréciation des titres de la société MAISONS IDÉOZ pour 3,6 M€.

Le résultat exceptionnel s'élève à -0,04 M€ contre 0,02 M€ en 2021. En 2022, une charge de moins-value sur nos actions propres a été comptabilisée pour -0,04 M€ contre -0,02 M€ en 2021.

La société a comptabilisé un produit d'impôt de 1,3 M€ contre un produit d'impôt de 1,6 M€ au titre de 2021.

Le résultat net est une perte de -6,5 M€.

Structure financière de la société AST Groupe

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Actifs non courants	34 904	38 349
Stocks et en-cours	12 928	6 537
Créances clients et autres actifs courants	24 354	24 540
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 545	21 140
TOTAL ACTIF	86 731	90 566
Total capitaux propres	30 977	38 760
Dettes financières	16 564	15 982
Autres passifs courants et non courants	39 190	35 824
TOTAL PASSIF	86 731	90 566

La situation financière d'AST Groupe reste solide et affiche une trésorerie à 14,5 M€ contre 21,1 M€ en 2021.

Les dettes financières correspondent principalement à :

- des financements d'opérations de promotion immobilière pour 9,8 M€ ;
- des emprunts pour 6,7 M€ afin de financer le développement du Groupe, dont 4 M€ pour l'acquisition de DPLE et 2,6 M€ pour l'acquisition du groupe Maisons IDÉOZ.

La charge financière liée à l'endettement représente 0,38 % du chiffre d'affaires contre 0,36 % au 31 décembre 2021. La société dispose de moyens de financement adaptés à son activité.

La société travaille avec plusieurs partenaires bancaires dans le cadre de son activité promotion. Par ailleurs, la société est cotée sur Euronext Growth Paris depuis mars 2022 et elle pourra faire appel au marché financier si tel était le besoin.

À la clôture de l'exercice 2022, la dette fournisseur échue se présente comme suit :

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	Échus < 30 jours	Échus depuis 30 à 60 jours	Échus depuis 60 à 90 jours	Échus > 90 jours
- Par retard de paiement				
Dettes fournisseurs en K€	445	353	266	3 247
Dettes fournisseurs en % des achats HT	0,7 %	0,6 %	0,4 %	5,2 %
Nombre de factures	807	1 106	504	19 799
- Factures non comptabilisées				
Montant en K€	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-

Les délais de règlements sont fixés contractuellement entre 30 et 60 jours, à l'exception des retenues de garanties qui ne peuvent être réglées avant une année.

Les créances clients échues à la clôture de l'exercice 2022 se répartissent comme suit :

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	Échus < 30 jours	Échus depuis 30 à 60 jours	Échus depuis 60 à 90 jours	Échus > 90 jours
- Par retard de paiement				
Créances clients en K€	560	388	101	2 867
Créances clients en % du CA HT	0,9 %	0,6 %	0,2 %	4,6 %
Nombre de factures	154	79	50	1 484
- Factures non comptabilisées				
Montant en K€	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-

Les créances échues depuis plus de 90 jours comprennent notamment les créances douteuses pour un montant de 1 260 K€ TTC qui sont provisionnés à 100%.

Les délais de règlements sont fixés contractuellement entre 15 et 30 jours.



2.5.2 Tableau sur les résultats au cours des 5 derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645
Nombre d'actions					
- ordinaires	12 903	12 903	12 903	12 903	12 903
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	62 917	75 026	85 726	89 911	112 512
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	-2 861	5 261	8 974	3 738	6 755
Impôts sur les bénéfices	-1 295	-1 621	-765	-1 373	-1 067
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dot. Amortissements et provisions	4 928	3 978	5 632	6 325	7 223
Résultat net	-6 494	2 904	4 107	-1 213	599
Résultat distribué	-	1 289	3 226	-	3 226
RÉSULTAT PAR ACTION en K€					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	-0,12	0,53	0,75	0,40	0,61
Résultat après impôt, participation, dot. amortissements et provision	-0,50	0,23	0,32	-0,09	0,05
Dividende attribué	-	0,10	0,25	-	0,25
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	224	243	247	302	326
Masse salariale	9 976	9 949	10 050	11 987	12 954
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	4 076	4 049	4 061	4 773	4 917

2.6 Évènements postérieurs à la clôture et perspectives d'avenir

2.6.1 Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice 2022

Afin de renforcer son efficacité opérationnelle, le Groupe a mis en place trois Directions Régionales en Maisons Individuelles pour une plus grande proximité avec les équipes, une réduction significative de ses délais de livraison et une meilleure maîtrise de la qualité de ses chantiers. Ces dernières sont les Directions Normandie Centre, Sud-Est et Sud-Ouest.

Compte tenu des capitaux propres négatifs des filiales DPLE et Maisons IDÉOZ, AST Groupe en tant société mère envisage des opérations de recapitalisation, au cours de l'exercice 2023, afin de rétablir les fonds propres de ces entités et d'en assurer la pérennité financière.

2.6.2 Perspectives d'avenir

Le Groupe a engagé un premier plan de réduction de ses charges opérationnelles visant à baisser significativement son point mort et dont les principaux axes sont l'optimisation des ressources avec notamment un gel ciblé des recrutements sur certaines fonctions, le report de certains investissements non essentiels et la rationalisation des locaux du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe a continué d'ajuster ses prix de ventes sur l'ensemble de ses divisions pour compenser la hausse des coûts de construction. Ainsi, le prix moyen en Maisons Individuelles est désormais de 164 K€ TTC sur décembre 2022 contre 139 K€ TTC en décembre 2021 (+18 %). Ces augmentations ainsi que le lancement d'une nouvelle gamme Natibox, la Twin prévue sur le second trimestre 2023, contribueront à l'amélioration de la rentabilité du Groupe.

Fort d'un carnet de commandes de 329 M€ au 31 décembre 2022, le Groupe demeure confiant quant à sa capacité à améliorer sa marge opérationnelle dès 2023 et renouer à terme avec la croissance rentable.

2.6.3 Prévision ou estimation du bénéfice

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

3. Comptes consolidés de l'exercice 2022

3.1 États financiers consolidés

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL

COMPTE DE RÉSULTAT (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	3.2	155 775	159 851
PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES		155 775	159 851
Achats consommés	3.4	(109 752)	(105 683)
Charges externes	3.4	(16 216)	(16 279)
Impôts et taxes	3.4	(1 355)	(2 017)
Charges de personnel	5.2	(30 189)	(29 737)
Dotations nettes aux amort.		(3 786)	(3 930)
Dotations nettes aux provisions		(3 535)	(1 134)
Autres produits et charges opérationnels courants	3.4	(334)	(331)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		(9 392)	740
Autres produits et charges opérationnels non courants	3.5	(1 945)	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(11 337)	740
Coût de l'endettement financier net	8.2.1	(250)	(236)
Autres produits et charges financiers	8.2.2	400	263
RÉSULTAT FINANCIER		149	27
Charges d'impôt sur le résultat	6.1	2 095	(691)
Quote-part de résultat des S.M.E.		(10)	9
RÉSULTAT NET AVANT RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION		(9 102)	85
Résultat des activités destinées à être abandonnées ou cédées		0	0
RÉSULTAT NET		(9 102)	85
Intérêts minoritaires		31	(13)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		(9 133)	99
Résultat par action		(0,71)	0,01
Résultat dilué par action		(0,71)	0,01

RÉSULTAT GLOBAL (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(9 102)	85
Éléments non recyclables en résultat	248	172
Écarts actuariels	331	229
Effets d'impôt	(83)	(57)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, NETS D'IMPÔT	248	172
Résultat global de l'ensemble consolidé, nets d'impôt	(8 854)	257
Dont part du groupe	(8 885)	270
Dont part des minoritaires	31	(13)



ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Goodwill	7.1	23 007	24 621
Droits d'utilisation des actifs loués	7.4	6 148	6 158
Autres immobilisations incorporelles	7.2	582	857
Immobilisations corporelles	7.3	10 589	10 459
Titres mis en équivalence	2.2.3	90	99
Autres actifs financiers non courants		267	268
Actifs d'impôts différés	6.3	5 304	3 065
ACTIFS NON COURANTS		45 987	45 529
Stocks et en-cours	4.3	16 195	11 345
Créances clients	4.1	20 766	18 904
Autres actifs courants	4.2	21 225	12 723
Actifs d'impôt courant		0	1 507
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.1.2	29 101	37 690
ACTIFS COURANTS		87 288	82 169
TOTAL DE L'ACTIF		133 275	127 698

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	9.1	4 645	4 645
Primes d'émission, fusion		1 525	1 525
Réserves consolidées		30 515	31 432
Résultat de l'exercice		(9 133)	99
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE		27 552	37 700
Intérêts minoritaires		27	(13)
TOTAL CAPITAUX PROPRES		27 579	37 687
Provisions pour indemnités de fin de carrière - non courantes	5.2.2	496	732
Provisions pour risques et charges - non courants	10.1	9 099	7 364
Dettes financières - non courantes	8.1	12 174	14 767
Autres dettes - non courant	4.4	1 146	0
Passifs d'impôts différés	6.3	0	0
PASSIFS NON COURANTS		22 915	22 864
Provisions pour risques et charges - courants	10.1	4 036	2 925
Dettes financières - courantes	8.1	15 646	11 933
Dettes fournisseurs	4.4	33 709	30 089
Autres dettes - courantes	4.4	29 390	22 170
Passifs d'impôts courant		0	31
PASSIFS COURANTS		82 781	67 147
TOTAL DU PASSIF		133 275	127 698

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		-9 102	85
Résultat des sociétés mises en équivalence		10	(9)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		8 655	4 844
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie		66	636
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		-372	5 556
Coût de l'endettement financier net	8.2.1	250	236
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	6.1	-2 095	691
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt		-2 216	6 485
Variation du BFR lié à l'activité		(3 195)	(30)
Impôts versés/reçus		1 241	(2 204)
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ		-4 170	4 251
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		(1 505)	(2 109)
Subventions d'investissements reçues		243	0
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	23
Acquisitions immobilisations financières		(14)	(9)
Cessions immobilisations financières		15	100
Dividendes reçus		(0)	0
Incidence des variations de périmètre		0	(16)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(1 261)	(2 012)
Augmentations (réductions) de capital		0	0
Transaction entre le groupe et les intérêts ne donnant pas le contrôle		0	1
Dividendes versés par la société mère		(1 289)	(3 223)
Dividendes versés aux minoritaires		(0)	0
Cession (acs.) nette d'actions propres		(4)	(23)
Émission d'emprunts	8.3.1	6 961	1 201
Remboursement d'emprunts	8.3.1	(6 296)	(16 447)
Remboursement d'emprunts locatives	7.4	(2 359)	(2 991)
Intérêts financiers nets versés		(168)	(277)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		(3 156)	(21 760)
VARIATION DE TRÉSORERIE		(8 587)	(19 521)
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE		37 677	57 199
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		29 090	37 677
Dont trésorerie active	8.1.2	29 101	37 690
Dont trésorerie passive (concours bancaires courants)	8.1.2	(12)	(13)



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Écart Actuariel	Capitaux propres - Part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
AU 31/12/2020	4 645	1 525	(44)	34 407	134	40 667	2	40 669
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice					172	172		172
Résultat de l'exercice				99		99	(13)	85
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice				99	172	270	(13)	257
Dividendes distribués				(3 223)		(3 223)	(1)	(3 224)
Opérations sur titres auto-détenus			(23)			(23)		(23)
Variation des actions gratuites						0		0
Variation de périmètre						0		0
Autres mouvements				9	0	9	0	9
AU 31/12/2021	4 645	1 525	(68)	31 292	306	37 700	(13)	37 687
AU 01/01/2022	4 645	1 525	(68)	31 292	306	37 700	(13)	37 687
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice					248	248		248
Résultat de l'exercice				(9 133)		(9 133)	31	(9 102)
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice				(9 133)	248	(8 885)	31	(8 854)
Dividendes distribués				(1 289)		(1 289)	14	(1 275)
Opérations sur titres auto-détenus			(4)			(4)		(4)
Variation des actions gratuites						0		0
Variation de périmètre						0		0
Autres mouvements				29	0	29	(4)	25
AU 31/12/2022	4 645	1 525	(72)	20 900	554	27 552	26	27 578

3.2 Notes annexes y compris périmètre de consolidation

Note 1 - Principes comptables généraux

AST Groupe est une société anonyme de droit français constituée en 1993, dont le siège social est situé au 78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu. Depuis le 21 mars 2022, la société est cotée sur Euronext Growth Paris.

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

- Maisons Individuelles : opérations de constructions de logements dont les terrains appartiennent aux acquéreurs ;
- Promotion et Lotissements : conception et réalisation d'un programme immobilier et aménagement de terrains ;
- Mode Constructif Industriel : activité Maison à Ossature Bois, à travers les deux usines de production POBI et le réseau de concessions et de licence de marque Natilia (vente de maison à ossature bois), Villa Club (maisons traditionnelles) et Natibox.

Les comptes consolidés d'AST Groupe au 31 décembre 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 27 mars 2023.

Les états financiers consolidés d'AST Groupe seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 5 juin 2023.

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

1.1 Référentiel

Les comptes consolidés d'AST Groupe au 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board), telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Le référentiel IFRS est disponible sur le site de la Commission Européenne :
(<https://eur-lex.europa.eu/EN/legal-content/summary/international-financial-reporting-standards-ifrss.html>)

Le Groupe a adopté toutes les normes et interprétations nouvelles adoptées par l'IASB (International Accounting Standards Board) (IASB) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes IFRS et interprétations décrites au paragraphe suivant.

1.1.1 Nouvelles normes et interprétations IFRS d'application obligatoire

Les nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne, et applicables à compter du 1^{er} janvier 2022 sont exposées ci-après :

- Amendement à IAS 16 Immobilisations corporelles – Produits antérieurs à l'utilisation prévue, publié 28 juin 2021 et applicable au 1^{er} janvier 2022 ;
- Amendement à IAS 37 – Contrats déficitaires – Coût d'exécution du contrat, publié le 28 juin 2021 et applicable au 1^{er} janvier 2022 ;
- Amendement à IFRS 3 – Référence au cadre conceptuel, publié le 18 juin 2021 et applicable au 1^{er} janvier 2022 ;
- Améliorations des IFRS cycle 2018-2020, portant sur l'IAS 41, IFRS 1, IFRS 9 et IFRS 16, publiées le 28 juin 2021 et applicable au 1^{er} janvier 2022.

Les normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2022 n'ont pas d'impact significatif ou sont non applicables.

1.1.2 Nouvelles normes et interprétations non appliquées par anticipation

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

1.2 Base de préparation

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

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

- Les tests de dépréciation des goodwill (note 7.5) : la valeur dans les comptes consolidés du Groupe des goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition de pertes de valeur et, au minimum, une fois par an. Ces tests de dépréciation sont sensibles aux prévisions financières ainsi qu'au taux d'actualisation retenu.
- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison (note 3.2) : pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des prévisions budgétaires préparées par les responsables de programmes puis vérifiées par les contrôleurs de gestion et enfin validées par la direction générale.
- L'évaluation des provisions (note 10) : une estimation des provisions est effectuée lorsqu'il existe une obligation actuelle résultant d'un événement passé et d'une sortie probable de ressources représentatives d'avantages économiques.
- L'activation des déficits fiscaux reportables (note 6) : la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan du Groupe.



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

1.3 Principe de continuité de l'exploitation

Le conseil d'administration a arrêté les comptes consolidés en application du principe de continuité d'exploitation après avoir pris en compte (i) les informations dont il dispose pour l'avenir et, en particulier les prévisions de trésorerie établies jusqu'à la clôture 2023 et (ii) la situation de trésorerie disponible au 31 décembre 2022 qui est positive de 29,1 M€. Ces prévisions ont été établies dans un environnement d'érosion des marges constatée sur l'exercice 2022.

Celles-ci reposent notamment sur les hypothèses suivantes :

- La capacité du groupe à maintenir ses autorisations d'encours de garanties de livraison (CMI) et de fin d'achèvement (VEFA) (respectivement 265 M€ et 74 M€ au 31/12/2022) ;
- L'atteinte du budget prévisionnel d'activité incluant la réalisation d'économies liées à un plan de réduction des charges opérationnelles.

Note 2 - Faits marquants et opérations de périmètre

2.1 Faits marquants de l'exercice

Évènements conjoncturels

Le renforcement des contraintes réglementaires avec l'évolution des normes (notamment le RE2020), la hausse du prix des matériaux et l'indisponibilité de certains liés au conflit en Ukraine ainsi que la tension persistante sur les entreprises sous-traitantes ont entraîné une forte hausse de coûts de revient et un allongement des délais de livraison des chantiers. Ces facteurs conjoncturels ont désorganisé le groupe AST et mis en lumière des problématiques structurelles de planification des chantiers. Ces dernières ont eu pour principale conséquence une érosion majeure des marges, notamment sur l'activité Maisons Individuelles.

Transfert de cotation

En janvier 2022, l'Assemblée Générale a approuvé le transfert de cotation d'Euronext à Euronext Growth. Celui-ci est effectif depuis le 21 mars 2022. Le Groupe prévoit de continuer à établir des comptes semestriels et annuels selon les normes IFRS.

Projet Natibox

La division Mode Constructif Industriel affiche une progression de 13 % sur le dernier trimestre 2022 bien qu'elle aussi très impactée par la forte augmentation des matières premières. Le chiffre d'affaires annuel s'établit à 31,7 M€ (+10 %) notamment porté par l'engouement des particuliers pour les studios de jardin, Natibox. Les studios de jardin Natibox rencontrent quant à eux un véritable succès qui se traduit par une augmentation de 160 % de prises de commandes sur 2022 à 211 unités contre 81 l'an passé.

Afin de pouvoir répondre à la demande et de continuer le développement de la Natibox, d'importants investissements ont été réalisés à la hauteur de 1,1 M€ sur l'année 2022. En lien avec ces investissements, en 2022 la société a perçu une subvention de l'ADEME de l'ordre de 0,7 M€ et une aide de 0,4 M€ sous forme d'avance remboursable. qui viennent s'ajouter au 0,5 M€ de subvention de la Région obtenu en novembre 2021.

Prise en compte des risques climatiques

Le Groupe prend en compte les risques climatiques dans ses hypothèses de clôture et intègre leurs impacts potentiels dans les États Financiers. Il considère néanmoins que ces risques sont non significatifs dans les comptes au 31 décembre 2022.

2.2 Périmètre de consolidation

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice ou procèdent à un arrêté au 31 décembre.

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

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

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe sont :

- L'intégration globale

La méthode de l'intégration globale est appliquée pour la consolidation des états financiers des sociétés dans lesquelles AST Groupe exerce directement ou indirectement le contrôle exclusif. Ce contrôle existe lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur une entité ;
- Est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur les rendements qu'elle obtient.

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

- La mise en équivalence des coentreprises et des entreprises associées

Les coentreprises sont des partenariats dans lesquels le Groupe, avec une ou plusieurs autres parties, considère qu'il exerce un contrôle conjoint lui donnant des droits sur l'actif net. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle sur une entreprise. Ce dernier existe à partir du moment où les décisions concernant les activités pertinentes requiert le consentement unanime des différentes parties.

Les entreprises associées sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable. L'influence notable se définit par le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint. Il s'agit d'entités dans lesquelles le Groupe détient généralement une participation de 20 % à 50 % des droits de vote.

Les participations dans les coentreprises et les entreprises associées sont mises en équivalence et sont initialement comptabilisées au coût. Elles intègrent les goodwill constatés au moment de l'acquisition et sont présentées nettes des pertes de valeur cumulées.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est mentionnée en Note 13.

2.2.1 Opérations réalisées sur l'exercice 2022

Au 31 décembre 2022, aucune nouvelle société n'a été intégrée au Groupe.

Au 21 juin 2022, la SNC La Barrade a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à AST Groupe.

Raison sociale	Activité	Siège	% d'intérêts	Méthode de consolidation	Déconsolidation
SNC LA BARRADE	Promotion	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100 %	IG	21-juin-22

Le 6 octobre 2022, la SSCV Béraire a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à AST Groupe.

Raison sociale	Activité	Siège	% d'intérêts	Méthode de consolidation	Déconsolidation
SSCV BÉRAIRE	Promotion	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	95 %	IG	06-oct-22

Ces opérations n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2022.

2.2.2 Rappel des opérations réalisées sur l'exercice 2021

Au 31 décembre 2021, trois sociétés de services sont entrées dans le périmètre de consolidation. Ces opérations n'ont pas eu d'impact significatif dans les comptes au 31 décembre 2021. Ces sociétés n'ont actuellement pas d'activités.

Raison sociale	Activité	Siège	% d'intérêts	Méthode de consolidation	Consolidation
NEWCO 1 SAS	Services	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100 %	IG	1-janv.-21
NEWCO 2 SAS	Services	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100 %	IG	1-janv.-21
NEWCO 3 SAS	Services	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100 %	IG	1-janv.-21

Au 31 décembre 2021, une société est sortie du périmètre de consolidation.

Raison sociale	Activité	Siège	% d'intérêts	Méthode de consolidation	Déconsolidation
SCI St-Cergues	Promotion	2 bis, chemin du Coulouvrier 69410 Champagne-au-Mont-d'Or	50 %	ME	8-mars-21

Le 8 mars 2021, la SCI St-Cergues a été liquidée. Cette opération n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2021.

2.2.3 Quote part dans les résultats des titres mises en équivalence

	Résidences du Clézet	Résidences Florentin	Lealex	Total
Titres mis en équivalence	0	0	64	65

Note 3 - Données opérationnelles

3.1 Information sectorielle

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

Notre Groupe exerce essentiellement les activités de constructeur, promoteur et lotisseur. Le Groupe exerce également une activité de Mode Constructif Industriel : activité Maison à Ossature Bois, à travers les deux usines de production POBI et le réseau de concessions et de licence de marque Natilia (vente de maison à ossature bois), Villa Club (maisons traditionnelles) et Natibox.

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

- La construction de Maisons Individuelles ;
- La Promotion & les Lotissements ;
- Le Mode Constructif Industriel.

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.

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

	Maisons individuelles		Promotion et Lotissements		Mode Constructif Industriel		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	105 222	98 793	18 861	32 321	31 692	28 736	155 775	159 851
EBITDA	-8 828	-1 510	-577	559	3 798	5 621	-5 606	4 669
%	-8,4%	-1,5%	-3,1%	1,7%	12,0%	19,6%	-3,6%	2,9%
Résultat opérationnel courant	-11 118	-3 996	-963	181	2 689	4 554	-9 392	740
%	-10,6%	-4,0%	-5,1%	0,6%	8,5%	15,8%	-6,0%	0,5%
Résultat opérationnel	-13 063	-3 996	-963	181	2 689	4 554	-11 337	740
%	-12,4%	-4,0%	-5,1%	0,6%	8,5%	15,8%	-7,3%	0,5%

L'EBITDA et le résultat opérationnel sont défini en note 3.6 ci-après.

3.2 Chiffre d'affaires

• Principes généraux

Les résultats des opérations sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la réitération par acte authentique du contrat VEFA « Vente en l'État Futur d'Achèvement » pour l'activité Promotion ou du démarrage des travaux pour l'activité Maisons Individuelles.

• Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

- Pour les activités Promotion & Maisons Individuelles :

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

La reconnaissance du chiffre d'affaires se réalise conformément à la norme IFRS 15 sur l'avancement par les coûts totaux estimés (y compris notamment le terrain en VEFA) selon une grille d'avancement propre aux contrats VEFA ou de construction de maisons individuelles. Les pourcentages d'avancement retenus ont été déterminés de manière uniforme selon un historique des coûts engagés à chaque phase de projets. Ces estimations sont régulièrement mises à jour.

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

- Pour les autres activités :

La reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Mode Constructif Industriel s'effectue à la livraison des marchandises.

	31/12/2022	31/12/2021	Variation %
Maisons Individuelles	105 222	98 793	7%
Promotion & Lotissements	18 861	32 321	-42%
Mode Constructif Industriel	31 692	28 736	10%
TOTAL CA annuel	155 775	159 851	-3%

3.3 Carnet de commande

Le carnet de commandes net d'annulations estimé représente le chiffre d'affaires potentiel du Groupe. Ce chiffre d'affaires porte sur un cycle de production normatif d'environ dix-huit mois.

Les taux d'annulation 2022 retenus sont les suivants :

- Maisons Individuelles : entre 35 % et 40 %.
- Promotion et Lotissements : entre 20 % et 35 %.
- Mode Constructif Industriel : entre 20 % et 30 %.

Portefeuille commercial (en K€)	31/12/2022				31/12/2021			
	Nombre		Valeur (HT)		Nombre		Valeur (HT)	
MAISONS INDIVIDUELLES	2 937	77,0 %	282 381	85,9 %	2 579	73,2 %	243 508	85,7 %
Chantiers en-cours	1 437		100 852		920		57 739	
Contrats signés non démarrés	1 500		181 529		1 659		185 769	
PROMOTION ET LOTISSEMENTS	194	5,1 %	22 197	6,7 %	207	5,9 %	15 812	5,6 %
CA restant à facturer sur lots actés	87		5 755		151		7 209	
Contrats signés non démarrés	107		16 442		56		8 603	
RÉSEAU	684	17,9 %	24 273	7,4 %	738	20,9 %	24 740	8,7 %
Franchise Natilia	441		19 974		463		19 901	
Licences Villas Club	125		1 456		237		2 565	
Succursale Natilia Villa Club	3		296		18		1 843	
Natibox	115		2 548		21		431	
TOTAL Portefeuille commercial	3 815	100 %	328 852	100 %	3 524	100 %	284 060	100 %

En Maisons Individuelles, il prend en compte un taux théorique de contrats nets d'annulations signés non démarrés et la partie du chiffre d'affaires restant à dégager sur les chantiers en cours.

En Promotion et Lotissements, il comprend les réservations nettes d'annulations non actées et la partie du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés.

En Mode Constructif Industriel, il comprend essentiellement les contrats nets d'annulation de concessionnaire signés non démarrés.

3.4 Charges opérationnelles

Les achats consommés comprennent les charges suivantes :

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Achats consommés	109 752	105 683
Charges externes	16 216	16 279
Impôts et taxes	1 355	2 017
Charges de personnel	30 189	29 737
Autres produits et charges opérationnels courants	334	331
TOTAL Charges opérationnelles	157 846	154 047

3.5 Autres produits et charges opérationnels non courants

Cette rubrique « autres produits opérationnels » et « autres charges opérationnelles » enregistre les effets d'événements inhabituels, anormaux et peu fréquents pour des montants significatifs conduisant à fausser la lecture de la performance opérationnelle courante du Groupe.

Elles peuvent comprendre notamment :

- Les plus ou moins-values de cessions significatives et inhabituelles d'actifs non-courants d'activité ou d'ensemble d'actifs ;
- Les frais d'acquisition et d'intégration liés aux regroupements d'entreprises ;
- Les coûts de restructuration résultant de plans dont le caractère inhabituel et l'importance perturbent la lisibilité du résultat opérationnel courant ;
- Les provisions et les pertes de valeurs significatives et inhabituelles d'actifs corporels ou incorporels ;
- Les provisions pour litiges pour des montants individuellement très significatifs.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dépréciation marque Villas Trident	331	-
Dépréciation du Goodwill IDÉOZ	1 614	-
TOTAL autres charges opérationnelles non courantes	1 945	0

3.6 Indicateurs alternatifs de performance

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.

L'EBITDA correspond au résultat opérationnel courant retraité des dotations nettes aux amortissements courants, il est utilisé pour mesurer la capacité du Groupe à générer de la trésorerie.

L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) correspond à l'EBITDA retraité des dotations nettes aux provisions courantes et des autres produits et charges opérationnels courants. Il est utilisé pour le calcul des covenants financiers.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT NET	(9 102)	85
Quote-part de résultat des S.M.E.	(10)	9
Charges d'impôt sur le résultat	2 095	(691)
Résultat financier	149	27
Autres produits et charges opérationnels	(1 945)	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(9 392)	740
Dotations nettes aux amort. et perte de valeur courants	(3 786)	(3 930)
EBITDA	(5 606)	4 669
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur courants	(3 535)	(1 134)
Autres produits et charges opérationnels courants	(334)	(331)
EBE	(1 737)	6 134

Note 4 - Besoin en fonds de roulement

4.1 Créances clients

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

Les factures à établir (FAE) sont calculées selon les principales d'application d'IFRS 15 et/ou selon la définition classique d'une FAE.

Dès lors qu'une procédure judiciaire est ouverte, la créance client est reclassée en créance douteuse et fait l'objet d'une dépréciation à 100 %.

Une provision portant sur les créances clients est également constituée dès lors que la créance est échue depuis plus de 6 mois (voir Note 10.1).

4.1.1 Composition des créances clients

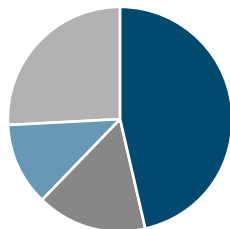
Les créances clients se décomposent de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Clients	22 839	20 673
Dépréciations clients	(2 073)	(1 769)
Créances nettes	20 766	18 904

Les créances clients comprennent les factures à établir pour 7,2 M€ au 31/12/2022.

L'antériorité des créances commerciales à la date de clôture s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
■ 47 % Non échues	10 672	8 966
■ 16 % Échues depuis moins d'un mois	3 665	3 405
■ 12 % Échues depuis plus d'un mois, mais moins de 6 mois	2 651	1 520
■ 26 % Échues depuis plus de six mois ⁽¹⁾	5 851	6 782
Créances clients brutes	22 839	20 673



(1) Créances soumises à provision (voir Note 10.1).

Il n'existe pas de dépendance envers les principaux clients.

4.1.2 Dépréciation de l'actif courant

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur nette - Ouverture	(1 769)	(1 553)
Dotations	(515)	(619)
Reprise	211	403
Variation du périmètre	0	0
Valeur nette - Clôture	(2 073)	(1 769)

Les dotations et reprises pour dépréciation de l'actif courant concernent essentiellement les provisions pour clients douteux.

Au 31 décembre 2022, elles sont composées de 143 K€ de dotations nettes de reprise sur POBI Structures, 104 K€ pour AST Groupe, et 49 K€ pour DPLE.

4.2 Autres créances et autres actifs courants

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 le poste « Comptes courants débiteurs ».

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Créances fiscales et sociales	5 431	3 619
Comptes courants débiteurs	115	146
Débiteurs divers	3 567	2 656
Charges constatées d'avance	12 112	6 302
Autres Actifs Courants	21 225	12 723
<i>Dont dépréciations</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Les créances fiscales et sociales sont composées essentiellement de créances de TVA et de 1 285 K€ de créances fiscales à percevoir sur la subvention POBI Structures.

Les débiteurs divers sont principalement composés des ristournes de fin d'année et des fournisseurs débiteurs.

Les charges constatées d'avance sont principalement constituées des avances fournisseurs liées au décalage entre la facturation et le résultat reconnu à l'avancement.

4.3 Stocks

Les stocks sont principalement constitués de terrains et encours de travaux des programmes de promotion et de lotissements et des stocks de matières premières, produits intermédiaires et produits finis de l'activité de mode constructif industriel.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Stocks de matières premières	1 993	2 366
Stocks d'en cours	13 708	8 463
Stocks de produits intermédiaires et finis	494	516
TOTAL	16 195	11 345
<i>Dont Provisions pour dépréciation</i>	<i>(1 087)</i>	<i>(706)</i>

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

Les stocks d'encours nets sont constitués principalement des stocks des activités promotion et lotissement pour 13 637 K€.

Les stocks de produits intermédiaires et finis concernent essentiellement l'activité de Charpentes et d'Ossatures Bois du groupe POBI.

4.4 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs	33 709	30 089
Dettes sociales et fiscales	10 568	9 748
Autres dettes	2 216	1 338
Produit constatée d'avance	16 606	11 083
TOTAL	63 099	52 259

Les échéances des dettes fournisseurs sont toutes à moins d'un an.

Les produits constatés d'avance sont principalement constitués des avances clients liées au décalage entre la facturation et le résultat reconnu à l'avancement.

4.5 Détails des flux de trésorerie

4.5.1 Charges et produits sans effet sur la trésorerie

Les produits sans effet sur la trésorerie, sur les exercices 2022 et 2021, s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Profits sur cessions d'actifs immobilisés	66	636
TOTAL	66	636

4.5.2 Variation du besoin en fonds de roulement

Les variations, sur les exercices 2022 et 2021, des principaux postes du besoin en fonds de roulement sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Stocks	-4 850	1 945
Créances clients	-2 189	1 182
Dettes fournisseurs d'exploitation	3 472	-1 214
Autres créances et dettes	392	-1 943
TOTAL	-3 175	-30

La variation négative du besoin en fonds de roulement de -3 175 K€ s'explique essentiellement par la hausse des stocks en lien avec le ralentissement de l'avancement des programmes en Promotion et Lotissements.

Note 5 - Effectif, charges de rémunération et avantages au personnel

5.1 Effectifs

Les effectifs du Groupe sont les suivants :

	31/12/2022	31/12/2021
Effectifs totaux au 31 décembre 2022	589	576
Effectifs moyens sur l'exercice	597	592

5.2 Avantages au personnel

Les avantages du personnel sont évalués conformément à la norme IAS 19. Ils se décomposent entre avantages à court terme et avantages à long terme.

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme tels que les congés payés, congés maladie, primes et autres avantages payables dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les salariés ont rendu les services correspondants.

Ces avantages sont comptabilisés dans les dettes courantes et enregistrés en charges sur l'exercice lorsque le service est rendu par le salarié.

Au sein du Groupe, les avantages à long terme couvrent les indemnités de départ à la retraite. Ces avantages se caractérisent de deux manières :

- Les régimes à cotisations définies : ils ne sont pas porteurs d'engagement futur puisque l'obligation de l'employeur est limitée au versement régulier de cotisations. Ils sont comptabilisés en charge sur la base des appels de cotisation ;
- Les régimes à prestations définies : l'employeur garantit un niveau futur de prestations. Une obligation est alors comptabilisée au passif de l'état de situation financière (cf Note 5.2.2).

5.2.1 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Salaires et traitements	21 921	21 686
Charges sociales	8 182	7 947
Charge de retraite des régimes à cotisations définies	86	104
TOTAL	30 189	29 737

La variation des charges de personnel s'explique notamment par un effet volume de +2 % des ETP entre les exercices 2022 et 2021.

5.2.2 Provision pour retraite

Les avantages à long terme pour les plans à prestations définies créent une obligation pour l'entreprise. Cette obligation est comptabilisée en provision pour retraites et engagements assimilés.

Cette provision est évaluée conformément à IAS 19 à partir des droits qui seraient acquis par les salariés pour le calcul de leurs indemnités de fin de carrière, en fonction de :

- Leurs conventions collectives respectives : Promotion Immobilière, VRP, Syntec, Bois et scierie, Ameublement ;
- Leurs anciennetés ;
- D'hypothèses financières (taux d'actualisation, croissance des salaires) ;
- D'hypothèses démographiques (taux de rotation des effectifs, âge de départ à la retraite, espérance de vie).

Le taux d'actualisation est déterminé par référence aux taux de rendement du marché des obligations de sociétés de haute qualité pour une durée équivalente à celles des engagements.

Les écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définies postérieurs à l'emploi résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues d'une année sur l'autre dans l'évaluation des engagements ainsi que des conditions de marché effectivement constatées par rapport à ces hypothèses. Ces écarts sont enregistrés dans la période de leur constatation en capitaux propres.

L'IFRIC a publié dans sa mise à jour d'avril 2021 une décision définitive clarifiant la façon dont sont calculés les engagements relatifs à certains régimes à prestations définies comportant une obligation de présence au moment du départ en retraite, un plafonnement des droits à partir d'un certain nombre d'années d'ancienneté et dépendant de l'ancienneté du salarié à la date de départ en retraite.

L'application de cette décision a conduit à un changement de méthode comptable. Le Groupe a considéré cet impact comme non significatif.



5.2.2.1 Principales hypothèses actuarielles retenues

Les principales hypothèses moyennes utilisées pour déterminer la valeur de la dette actuarielle des régimes de retraite sont les suivants :

	2022	2021	2020
Taux d'actualisation	3,77 %	0,98 %	0,34 %
Âge de départ	65 ans	65 ans	Entre 63 et 65 ans
Taux d'augmentation des salaires	2,9 % à 3,4 %	2,5 % à 3 %	2,5 % à 3 %

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

Les taux de rotation utilisés correspondent aux taux effectivement constatés.

Une variation de +/- 0,5 % du taux d'actualisation aurait les impacts suivants :

Taux d'actualisation	Montant de l'engagement en K€
3,27 %	569
4,27 %	500

5.2.2.2 Évolution des engagements

Les mouvements enregistrés au passif sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Engagement en début d'exercice	732	855
(Gains) ou pertes actuariels enregistrés en autre éléments du résultat global liés à :		
- des changements d'hypothèses financières et démographiques	(331)	(229)
- des effets d'expérience	(94)	(113)
Variation de périmètre		
Dépenses reconnues en compte de résultat	95	107
- Coûts des services rendus	86	104
- Intérêts sur la dette	0	3
Engagement en fin d'exercice	496	732

5.2.3 Rémunérations des dirigeants

Les rémunérations brutes des dirigeants, versées au cours de l'exercice 2022, sont les suivantes :

Tableau des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux				
	2022		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	434	434	489	489
Rémunération allouée aux administrateurs				
Avantages en nature	15	15	15	15
TOTAL	449	449	504	504

Pour rappel, en février 2021, Sylvain TUR, Directeur Général Délégué et administrateur de la société AST Groupe a quitté le Groupe.

Note 6 - Impôts

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Impôts sur le résultat

Décomposition de la charge (produit) d'impôt :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Impôts courants	235	296
Impôts différés	(2 330)	395
TOTAL	(2 095)	691

Le taux d'impôt pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2022 s'élève à 25 % contre 26,5 %.

6.2 Preuve d'impôts

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

PREUVE DE L'IMPÔT	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT NET DU GROUPE	-9 102	85
Impôts	2 095	-691
Résultats des entreprises associées	-10	9
RÉSULTAT AVANT IMPÔT (hors quote-part des sociétés associées)	-11 187	766
IMPÔT THÉORIQUE	2 797	-203
Effets des décalages permanents	-514	-30
Autres impôts	-176	-220
Impact de la variation des taux des impôts différés	0	-44
Autres différences	-11	-193
CHARGE TOTALE D'IMPÔT	2 095	-691

6.3 Impôts différés

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

L'activation des déficits tient compte des résultats prévisionnels futurs du Groupe AST en fonction du business plan réalisé dans le cadre des tests de dépréciation (§ note 7.5). Le recouvrement des reports déficitaires est prévu sur une durée maximale de 5 ans.

L'essentiel des pertes fiscales reportables d'AST Groupe le sont indéfiniment. Les principes de reconnaissance des impôts différés actifs sont décrits dans la note 6 ci-dessus. Pour chaque groupe fiscal, la reconnaissance des actifs d'impôts différés est déterminée en fonction des prévisions de résultats de manière cohérente avec le Business Plan de l'entreprise à moyen terme ainsi que les conséquences fiscales des opportunités stratégiques de l'entreprise au cours de la durée de vie des reports déficitaires et de la situation spécifique de chaque groupe fiscal. L'impôt différé actif relatif aux pertes fiscales reportables au 31 décembre 2022 s'élève à 4 763 milliers d'euros.

Évolution des impôts différés (en milliers d'euros)	31/12/2021	Impact résultat	Autres variations	31/12/2022
Impôts différés sur différence temporaires	598	(20)	(1)	577
Impôts différés sur retraitements de consolidation	46	(11)	0	35
Impôts différés sur retraitements ouverture	5	0	0	5
Impôts différés actifs sur IDR	183	26	(83)	126
Impôts différés sur activation des déficits	2 445	2 318	0	4 763
Impôts différés sur juste valeur	(211)	16	0	(195)
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	3 065	2 330	(84)	5 311

Note 7 - Immobilisations incorporelles et corporelles

7.1 Goodwill

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », les goodwill ne sont pas amortis. Ils font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition de pertes de valeur et, au minimum, une fois par an. Toute dépréciation constatée est irréversible. Les modalités des tests de dépréciations sont décrites au paragraphe 7.5.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur nette - Ouverture	24 621	24 621
Acquisitions		
Autres variations		
Valeur nette - Clôture	23 007	24 621
<i>Dont dépréciation</i>	<i>-2 961</i>	<i>-1 347</i>

Les goodwill comprennent :

- 15 139 K€ qui correspondent à l'acquisition en 2017 de la filiale DPLE ;
- 7 708 K€ qui correspondent à l'acquisition en 2018 de la filiale Maisons IDÉOZ ; au 31 décembre 2022, ce montant a été déprécié pour 1 614 K€ ;
- 3 121 K€ qui correspondent à l'acquisition en 2009 de la filiale POBI INDUSTRIE correspondant à l'UGT « Mode constructif industriel » ; en 2010, ce montant a été déprécié pour 1 347 K€.

7.2 Autres 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 5 ans.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Variation du périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassements	31/12/2022
VALEUR BRUTE	5 208	0	250	(1 342)	0	4 115
Frais de développement	153	0	0	0	0	153
Concessions, brevets et droits assimilés	1 698	0	0	0	0	1 698
Autres immobilisations incorporelles	3 356	0	250	(1 342)	0	2 263
AMORTISSEMENT	(4 350)	0	(525)	1 342	0	(3 533)
Frais de développement	(10)	0	(31)	0	0	(41)
Concessions, brevets et droits assimilés	(1 243)	0	(378)	0	0	(1 622)
Autres immobilisations incorporelles	(3 097)	0	(116)	1 342	0	(1 871)
VALEUR NETTE	857	0	(276)	0	0	582

Au 31 décembre 2022, les diminutions présentées ci-dessus concernent la sortie de logiciels et licences informatiques entièrement amortis, sans impact sur le compte de résultat.

Les augmentations s'élèvent à 250 K€ sur l'exercice 2022 et concernent essentiellement le renouvellement de licence de services de virtualisation des serveurs pour 245 K€.

Au 31 décembre 2022, le Groupe a décidé de déprécier à 100 % soit à hauteur de 331 K€ la marque Villa Trident.

7.3 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 :



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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Variation du périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassements	31/12/2022
VALEUR BRUTE	23 601	0	1 427	(142)	0	24 885
Terrains	1 166	0	0	0	0	1 166
Constructions	8 174	0	1	(3)	0	8 172
Installations techniques matériels et outillages	4 715	0	239	(10)	2	4 945
Autres immobilisations corporelles et en-cours	9 546	0	1 187	(130)	(2)	10 601
AMORTISSEMENT	(13 142)	0	(1 295)	141	0	(14 295)
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	(2 597)	0	(367)	2	0	(2 962)
Installations techniques matériels et outillages	(3 247)	0	(319)	10	0	(3 557)
Autres immobilisations corporelles et en-cours	(7 298)	0	(609)	129	0	(7 777)
VALEUR NETTE	10 459	0	131	(2)	0	10 590

Au 31 décembre 2022, l'augmentation des immobilisations corporelles de 1 427 K€ est portée majoritairement par les usines POBI pour 1 167 K€ dont 930 K€ d'immobilisations corporelles en cours et 240 K€ d'installations techniques, matériels et outillages en lien avec le développement de la Natibox.

7.4 Droits d'utilisation des actifs loués

En application d'IFRS 16, les contrats de location immobilière, de location de véhicules et locations de photocopieurs sont désormais reconnus à l'actif par la constatation d'un droit d'utilisation et au passif par une dette correspondant à la valeur actualisée des paiements futurs. La durée de location est définie contrat par contrat et correspond à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

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

Les droits d'utilisations des actifs loués correspondent à la valeur nette des actifs des droits d'utilisation en lien avec l'application d'IFRS 16. Les contrats de locations immobiliers représentent 70 % des droits d'utilisation. Le solde est essentiellement constitué de la flotte automobile du Groupe.

Droits d'utilisation (en milliers d'euros)	Locaux	Flotte Auto	Autres	Total
VALEUR NETTE AU 31/12/2021	4 356	1 007	795	6 158
Nouveaux contrats/Renouvellement/Modifications	1 316	1 193	29	2 538
Sortie de contrat	-176	-5	-2	-183
Dotations aux amortissements	-1 190	-919	-255	-2 364
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	4 306	1 276	567	6 148

La dette d'obligation locative s'élève à 6 228 K€, dont 2 051 K€ est à moins d'un an et 4 177 K€ est à plus d'un an.

7.5 Dépréciation des actifs non courants - perte de valeur

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

Modalité d'examen des valeurs d'actifs

Les tests sont réalisés en fonction des actifs, soit au niveau des actifs individuels, soit au niveau des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs. Le Groupe a défini 3 secteurs opérationnels : Maisons Individuelles, Promotion et Lotissement et Mode constructif industriel (Note 3.1).

Les UGT sont découpés de manière plus fine :

- Maisons Individuelles, 3 UGT : AST Groupe, DPLE et IDÉOZ ;
- Promotion et Lotissements, 1 UGT ;
- Mode Constructif Industriel, 2 UGT : POBI et Réseaux.

Les goodwill présents portent sur 3 UGT (DPLE, IDÉOZ et POBI) et sont présentés dans la note 7.1 - Goodwill. Ces UGT ont fait l'objet d'un test de dépréciation.

Les UGT contenant du goodwill sont testés dès lors qu'il existe un indicateur de perte de valeur et au minimum une fois par an en fin d'année.

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

Calcul de la valeur recouvrable

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

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

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'UGT, une perte de valeur est enregistrée dans la rubrique des « Autres charges opérationnelles » pour la différence. Cette dépréciation est imputée en priorité au goodwill existant.

Reprise de la perte de valeur

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

Les goodwill affectés aux UGT « POBI », « CMI - activité DPLE » et « CMI - activité Maisons IDÉOZ », ont fait l'objet de tests de perte de valeur conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs ».

Les tests de dépréciation réalisés pour déterminer la valeur d'utilité des actifs affectés aux UGT sont fondés sur la méthode des flux de trésorerie futurs et ont été réalisés au 31 décembre 2022 en retenant les hypothèses suivantes :

- Le Groupe AST a pris en considération les effets inflationnistes, tels que la hausse des prix des matières premières et du coût de l'énergie sur ses prévisions.
- Le Groupe AST n'a pas identifié de facteurs qui peuvent avoir des impacts significatifs sur les enjeux climatiques.
- Compte tenu de l'inflation et de la tension sur le marché de l'immobilier, le taux de croissance à l'infini retenu est de 2 % en 2022.
- Le taux d'actualisation 2022 a été harmonisé sur l'ensemble des UGT du Groupe AST.

	POBI		DPLE		IDÉOZ	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Horizon de prévisions	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans
Taux de croissance à l'infini	2 %	1,5 %	2 %	1,5 %	2 %	1,5 %
Taux d'actualisation	12 %	10 %	12 %	12,5 %	12 %	12,5 %

Dans le cadre de l'élaboration du business plan, les hypothèses suivantes ont été retenues :

Pour POBI :

- Pour l'exercice 2023, un chiffre d'affaires prévisionnel correspondant au chiffre d'affaires retenu au budget 2023 ;
- Pour les exercices suivants, une croissance moyenne de 17 % du chiffre d'affaires liée au développement du réseaux Natilia, de la Natibox et de la maison modulaire ;
- La hausse du taux d'actualisation de 2 points de base.

Sur cette base, aucune dépréciation du goodwill de l'UGT « POBI » n'est à constater.

Pour DPLE :

- Pour l'exercice 2023, un chiffre d'affaires prévisionnel correspondant au chiffre d'affaires retenu au budget 2023 et qui tient compte d'une augmentation des prix de vente. Le taux de marge quant à lui, est identique à celui constaté en 2022, et prend en compte une hausse des prix des matières premières ;
- Pour les exercices suivants, une croissance moyenne de 5 % du nombre de vente est prévu et inclus une augmentation des prix de vente de l'ordre de 1 %. L'objectif de marge brute retenue est cohérent et correspond à un taux équivalent à celui identifié en 2020 sur le périmètre historique du groupe.

Sur cette base, aucune dépréciation du goodwill de DPLE n'est à constater.

Pour Maisons IDÉOZ :

- Pour l'exercice 2023, un chiffre d'affaires prévisionnel correspondant au chiffre d'affaires retenu au budget 2023 et qui tient compte d'une augmentation des prix de vente. Le taux de marge quant à lui, est identique à celui constaté en 2022, sur l'activité Maisons Individuelles du Groupe, et prend en compte une hausse des prix des matières premières ;
- Pour les exercices suivants, le nombre de ventes prévu est en augmentation de 10 % (soit équivalent à 10 ventes) par an et inclus une hausse des prix de vente de 1 %. L'objectif de marge brute retenue est cohérent et correspond à un taux équivalent à celui identifié en 2020 sur le périmètre historique du groupe.

Sur cette base, une dépréciation du goodwill de Maisons IDÉOZ de 1 614 K€ a été constatée dans les comptes 31 décembre 2022.

Sensibilité :

Concernant la société Maisons IDÉOZ, la hausse du taux d'actualisation de 1 point ou la baisse du taux de croissance à l'infini de 1 point conduirait respectivement à constater une perte de valeur de 2 310 K€ et 2 141 K€.

Note 8 - Financement et instruments financiers

8.1 Dettes financières nettes

Les dettes financières nettes sont constituées des emprunts et des crédits promotion.

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.

8.1.1 Composition

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts bancaires	21 130	20 450
Obligations courantes	6 228	6 237
Concours bancaires	12	13
Autres passifs financiers	449	
DETTE FINANCIÈRE BRUTE	27 819	26 700
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(29 101)	(37 690)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	(1 282)	(10 990)

8.1.2 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, de moins de trois mois, aisément convertibles en un montant connu de liquidités, non soumis à des risques significatifs de variation de valeur et libellés en euros (essentiellement SICAV et FCP monétaires).

Les valeurs mobilières de placement sont selon IFRS 9, évaluées à la juste valeur à chaque clôture. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs mobilières de placements	13 660	18 483
Disponibilités	15 441	19 207
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	29 101	37 690
Concours bancaires	(12)	(13)
TRÉSORERIE NETTE	29 090	37 677

8.1.3 Variation

(en milliers d'euros)	Emprunts bancaires	Autres passifs financiers	Concours bancaires	Obligations locatives	TOTAL
ENDETTEMENT FINANCIER À L'OUVERTURE	20 450	0	13	6 237	26 700
Augmentations/Souscriptions	6 976	449	-	2 534	9 959
Remboursements	-6 296		-	-2 363	-8 659
Autres variations	-		-	-180	-180
ENDETTEMENT FINANCIER À LA CLÔTURE	21 130	449	13	6 228	27 820

8.2 Résultat financier

Le coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net correspond au montant des intérêts comptabilisés au titre des dettes financières, et les produits d'intérêts au montant des intérêts reçus sur les placements de trésorerie.

Autres produits et charges financiers

Les autres produits et charges financiers comprennent principalement les escomptes accordés et obtenues.

8.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	96	79
Intérêts sur emprunts et assimilés	-347	-315
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(250)	(236)

8.2.2 Autres produits et charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Autres produits financiers	413	272
Reprise de provisions pour dépréciation des immobilisations financières	0	0
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	413	272
Autres charges financières		
Dotation aux provisions pour risque financier	(13)	(9)
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	-13	-9
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES	400	263

8.3 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers détenus par le Groupe comprennent les titres de participations non consolidés, les prêts et créances au coût amorti, ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie

Les passifs financiers incluent les emprunts et les dettes financières, les dettes fournisseurs, et les concours bancaires courants.

Les tableaux suivants présentent la ventilation des actifs et passifs financiers selon les catégories prévues dans la norme IFRS 9.

(en milliers d'euros)	31/12/2022				31/12/2021
	Coût amorti	Juste valeur par les capitaux propres	Juste valeur par le résultat	Valeur au bilan	Valeur au bilan
ACTIFS FINANCIERS					
Actifs financiers courants	267	-	-	267	268
Clients et autres débiteurs	34 751	-	-	34 751	27 296
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	29 101	29 101	37 690
PASSIFS FINANCIERS					
Emprunts et dettes financières - non courants	7 997	-	-	7 997	10 450
Emprunts et dettes financières - courants	13 569	-	-	13 569	10 000
Concours bancaires courants	-	-	26	26	13
Obligations locatives	6 228	-	-	6 228	6 237
Dettes fournisseurs et autres dettes	46 493	-	-	46 493	41 176

Les actifs et passifs à la juste valeur par le résultat concernent essentiellement les placements de la trésorerie et les titres de participation non consolidés.

Aucun actif ou passif n'entre dans la catégorie des actifs ou passifs à la juste valeur par les capitaux propres.

Au 31 décembre 2022, le poste des valeurs mobilières de placement s'élève à 13,7 M€ contre 18,5 M€ au 31 décembre 2021.

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

Niveau 1 : référence directe à des prix cotés (non ajustés) accessibles sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs financiers ;

Niveau 2 : technique de valorisation reposant sur des données concernant l'actif ou le passif, autres que les prix cotés inclus dans les données de niveau 1, qui sont observables directement ou indirectement ;

Niveau 3 : technique de valorisation reposant sur des données non observables.

(en milliers d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Valeur comptable	Juste valeur	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Niveau
ACTIFS FINANCIERS						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 101	29 101	1	37 690	37 690	1
PASSIFS FINANCIERS						
Emprunts et dettes financières - non courants	7 997	7 997	2	10 450	10 450	2
Emprunts et dettes financières - courants	13 569	13 569	2	10 000	10 000	2
Concours bancaires courants	26	26	1	13	13	1
Obligations locatives	6 228	6 228	3	6 237	6 237	3

8.4 Politique de gestion des risques

Les principaux risques attachés aux instruments financiers du Groupe sont les risques de marché (risque de taux d'intérêt et risque sur action), de crédit et de liquidité.

Le suivi et la gestion des risques financiers est assuré par la Direction financière du Groupe.

8.4.1 Gestion du risque de marché

8.4.1.1 Gestion du risque de taux d'intérêt

Le risque de taux dépend des dettes, des placements financiers du Groupe et des conditions financières (part fixe/part variable).

Les emprunts contractés par le Groupe peuvent être à taux fixe ou à taux variable.

En fonction de l'évolution des taux sur le marché, le Groupe peut mettre en place une couverture de taux à tout moment, à son initiative.

À noter qu'au 31 décembre 2022, l'ensemble des emprunts bancaires contractés par le Groupe sont à taux fixes.

Le Groupe détient un emprunt bancaire corporate qui s'élève à 4 M€ au 31 décembre 2022, à taux variable qui a fait l'objet d'un swap de taux bancaire dont l'impact dans les comptes 2022 est non significatif.



(en milliers d'euros)	31/12/2022	Montant nominal	Taux fixe	Taux variable	Date d'émission	Date d'échéance
Emprunts bancaires	11 241	25 792	11 241	0	2011 - 2022	2022 - 2034
Ligne de crédit	9 690	12 909	0	9 690	0	0
Concours bancaires	127	0	127	0	0	0
Intérêts courus	13	0	13	0	0	0
Prêts et cautionnements	72	0	72	0	0	0
Autres passifs financiers	449	0	449	0	0	0
TOTAL	21 592	38 701	11 902	9 690		

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Montant nominal	Taux fixe	Taux variable	Date d'émission	Date d'échéance
Emprunts bancaires	14 146	24 992	8 150	5 997	2011 - 2021	2021 - 2034
Ligne de crédit	6 201	17 800		6 201		
Concours bancaires	13		13			
Intérêts courus	31		31			
Prêts et cautionnements	71		71			
Autres passifs financiers						
TOTAL	20 463	42 792	8 265	12 198		

8.4.1.2 Gestion du risque sur action

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. Les variations du cours de l'action AST Groupe n'ont pas d'incidence sur le résultat net du Groupe, les actions propres étant neutralisées par les capitaux propres.

8.4.2 Gestion du risque de crédit

Dans le cadre de ses activités opérationnelles, le Groupe est exposé au risque de crédit client. Le risque est toutefois limité car le Groupe détient un grand nombre de clients.

Pour l'activité Promotion & Lotissements, les ventes sont signées devant notaire, et les financements nécessaires à l'acquisition des biens immobiliers sont préalablement obtenus.

8.4.3 Gestion du risque de liquidité

Le Groupe est vigilant à conserver un bon équilibre entre ces activités Maisons Individuelles et Promotion & Lotissements. En effet, l'activité Maisons Individuelles est une activité dont le besoin en fonds de roulement est négatif, ce qui lui permet de dégager de la trésorerie. L'activité Promotion & Lotissements est quant à elle, une activité à plus forte intensité capitalistique en raison de l'achat du foncier. Grâce à une bonne gestion opérationnelle et financière, la société bénéficie d'un large accès à des financements externes. Par ailleurs, le Groupe dispose de placements financiers à hauteur de 13,6 M€.

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2022 pour le capital restant dû y compris les intérêts :

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2022	Courant	Non courant	Échéancier		
				< 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	11 344	3 796	7 548	3 796	5 625	1 922
Ligne de crédit*	9 787	9 787	-	4 362	5 425	
Dettes locatives	6 228	2 051	4 177	2 051	3 483	694
Autres passifs non courant	449	-	449	-	449	-
Concours bancaires	13	13	-	13	-	-
PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	27 820	15 647	12 174	10 222	14 982	2 616

* Les lignes de crédit correspondent à des lignes de financement dans le cadre de l'acquisition de terrain de l'activité Promotion et Lotissements. Ces derniers correspondent à un cycle d'exploitation de la société AST Groupe.

Certains emprunts du Groupe sont soumis à covenants :

- (Endettement Net Consolidé/Excédent Brut d'Exploitation Consolidé) ≤ 3 ;
- (Endettement Net Consolidé/Fonds Propres Consolidés) ≤ 1.25 .

À la date de clôture, le résultat des covenants est le suivant :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
RESULTAT NET	(9 102)	85
Quote-part de résultat des S.M.E.	(10)	9
Charges d'impôt sur le résultat	2 095	(691)
Résultat financier	149	27
Autres produits et charges opérationnels	(1 945)	28
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(9 392)	740
Dotations nettes aux amort. et perte de valeur courants	(3 786)	(3 930)
EBITDA	(5 606)	4 669
Dotations nettes aux provisions et pertes de valeur courants	(3 535)	(1 134)
Autres produits et charges opérationnels courants	(334)	(331)
EBE - A	(1 737)	6 134
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 101	37 690
Concours bancaires	(12)	(13)
TRÉSORERIE NETTE	29 089	37 677
Emprunts et dettes financières - non courants	7 997	10 450
Emprunts et dettes financières - courants	13 583	10 000
Obligations locatives non courantes	4 177	13 583
Obligations locatives courantes	2 051	4 177
ENDETTEMENT BRUT	27 807	26 687
ENDETTEMENT NET - B	(1 282)	(10 990)
RATION LEVERAGE - B/A	0,74	-1,79

Les ratios bancaires sont ainsi respectés à la date de la clôture 2022.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 101	37 690
Concours bancaires	(12)	(13)
TRÉSORERIE NETTE - A	29 089	37 677
Emprunts et dettes financières - non courants	7 997	10 450
Emprunts et dettes financières - courants	13 583	10 000
Obligations locatives non courantes	4 177	4 318
Obligations locatives courantes	2 051	1 920
ENDETTEMENT BRUT - B	27 807	26 687
ENDETTEMENT NET - B - A	(1 282)	(10 990)
Capital social	4 645	4 645
Primes d'émission, fusion	1 525	1 525
Réserves consolidées	30 515	31 432
Résultat de l'exercice	(9 133)	99
Intérêts minoritaires	27	(13)
TOTAL CAPITAUX PROPRES	27 579	37 688
GEARING ENDETTEMENT NET/TOTAL CAPITAUX PROPRES	-5 %	-29 %

Note 9 - Capitaux propres et résultat par action

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

9.1 Éléments sur le capital social

Le capital social d'AST Groupe est fixé à la somme de 4 645 083,96 € divisé en 12 903 011 actions de 0,36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

9.2 Actions propres

Dans le cadre de son contrat de liquidité, le Groupe détient 17 555 actions propres au 31 décembre 2022 pour une valeur de 48 K€.

9.3 Dividendes

Au cours de l'exercice 2022, un dividende de 1 290 K€ (0,10€ par action) a été distribué.

Au cours de l'exercice 2021, un dividende de 3 225 K€ (0,25€ par action) a été distribué, diminué de 2,5 K€ au titre des dividendes sur actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité, soit un montant net de 3 223 K€.

9.4 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.

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	12 903 011	12 903 011
Titres autodétenus à la clôture de l'exercice	17 555	14 908
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires avant dilution	12 885 456	12 888 103
Effet de dilution des actions gratuites	-	-
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires ajusté des actions dilutives	12 885 456	12 888 103
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ - PART DU GROUPE (en milliers d'euros)	-9 133	99
RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION (EN EUROS)	-0,71	0,01
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	-0,71	0,01

Note 10 - Provision pour risque et charges - passifs éventuels - garanties

10.1 Provisions pour risques et charges

Les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé dont le règlement devrait se traduire pour l'entreprise par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques.

Cette sortie de ressources peut, le cas échéant, être actualisée.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Elle peut également découler de pratiques du groupe ou d'engagements publics ayant créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait que le groupe assumera certaines responsabilités.

La sortie de ressource, que le groupe devra probablement supporter pour éteindre son obligation fait l'objet d'une estimation figurant en provision. Si aucune évaluation fiable de ce montant peut être réalisée, aucune provision n'est comptabilisée ; il s'agit d'un passif éventuel.

Ces provisions couvrent essentiellement :

Les provisions pour litiges :

- Les provisions pour litiges sont constituées pour faire face à une obligation actuelle, et estimable de manière fiable.
Elles comprennent des contentieux judiciaires avec nos clients, nos fournisseurs et nos franchisés, ainsi que des litiges prud'hommes.

Les provisions pour pénalités retard règlement ou livraison :

- Les provisions pour pénalités de retard sont constituées pour faire face aux dépenses liées au dépassement des délais de livraison inclus dans les contrats de construction. En cas de retard de livraison les pénalités prévues au contrat de construction de maison individuelle et de promotion immobilière sont fixées selon les textes légaux qui régissent la construction de maisons individuelles et la promotion immobilière.
- En cas de retard de règlement des clients échus supérieur à 6 mois (voir Note 4.1.1), une provision est constatée afin de couvrir ce dernier. La provision est évaluée selon la règle suivante :
 - Retard de règlement de 6 mois à 12 mois : dépréciation de 25 % de la créance ;
 - Retard de règlement de plus de 12 mois : dépréciation de 50 % de la créance ;
 - Retard de règlement de plus de 24 mois : dépréciation de 100 % de la créance.

Les provisions pour reprises chantiers et pour perte à terminaison :

- La provision pour reprise chantiers est une provision statistique qui porte sur le risque de défaillances des franchisés.
- La provision pour perte à terminaison est constituée dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire. Cette dernière est provisionnée à hauteur des coûts nécessaires restant à encourir pour exécuter le contrat.

Les provisions pour fin de chantier :

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

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

Au titre de l'activité de construction de maisons individuelles, le montant de cette provision est calculé en appliquant au coût des chantiers, dont la livraison est intervenue au cours des 36 derniers mois, un taux forfaitaire déterminé sur la base d'un suivi statistique, fourni par le contrôle interne, du coût constaté des reprises des réserves.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Variations	Dotations	Reprises avec utilisation	Reprises sans utilisation	Reclassement	31/12/2022
Provision pour litiges	4 244	0	1 382	(610)	(377)	0	4 639
Provisions retard règlement clients et pénalités retard livraison	3 120	0	2 149	(325)	(497)	0	4 448
Provisions reprises chantier et PAT (perte à terminaison)	0	0	0	0	0	0	0
Provisions fin de chantier (SAV)	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour autres risques	0	0	0	(3)	0	15	13
Provisions non courantes	7 364	0	3 532	(938)	(874)	15	9 099
Provision pour litiges	0	0	0	0	0	0	0
Provisions retard règlement clients et pénalités retard livraison	0	0	0	0	0	0	0
Provisions reprises chantier et PAT (perte à terminaison)	1 137	0	1 300	(984)	(33)	0	1 420
Provisions fin de chantier (SAV)	1 765	0	1 926	(1 022)	(52)	0	2 616
Provisions pour autres risques	23	(4)	0	(4)	0	(15)	0
Provisions courantes	2 925	(4)	3 226	(2 010)	(85)	(15)	4 036
TOTAL	10 289	(4)	6 757	(2 947)	(960)		13 135

Les provisions pour litiges sont constituées essentiellement de provisions contentieux clients à hauteur de 3,9 m€, de provisions prud'hommes à hauteur de 0,3 m€ et de provisions au titre de contentieux avec des tiers à hauteur de 0,5 m€.

Le poste des reprises chantiers et pertes à terminaison concerne majoritairement l'activité réseaux.

10.2 Passifs éventuels

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisé (cf 10.1 - Provision).

10.3 Garanties et cautions

Dettes	Type de Garantie	Date de départ	Date d'échéance	Montant Garanti au 31/12/2022	Montant Garanti au 31/12/2021
Emprunt CA LHL	Privilège de prêteur de deniers	août-11	août-23	80	197
Emprunt BP, PALATINE & BNP	Nantissement titres société non cotée	sept.-17	juil.-24	3 998	5 997
Emprunt SG	Nantissement titres société non cotée	sept.-18	sept.-25	2 614	3 486
Emprunt CERA	Caution solidaire	oct.-18	mai-25	1 003	1 402
Emprunt CERA	Hypothèque + caution solidaire	nov.-18	nov.-34	1 809	1 946
Emprunt BNP	Nantissement fonds de commerce	févr.-17	févr.-22		3
Emprunt CERA	Caution solidaire	nov.-22	nov.-29	791	
				10 295	13 031

Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie...)	31/12/2022	31/12/2021
Engagements donnés liés au développement de l'activité	Compromis achat terrain	41 832	24 286
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie...)	31/12/2022	31/12/2021
Autre engagement contractuel reçu et lié à l'activité	Cautions reçues de tiers	4 064	3 162
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	Garantie de fin d'achèvement	74 246	32 580
	Garantie de remboursement et de livraison	265 532	194 322

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

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

Le montant des opérations de promotion en-cours au 31 décembre 2022 concernées par ces garanties s'élève à 74 246 K€ au 31 décembre 2022.

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

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

Le montant des chantiers maisons individuelles en-cours au 31 décembre 2022 concernés par ces garanties s'élève à 265 532 K€ TTC, ce qui représente un volume de 1 734 maisons.

Note 11 - 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 groupe a défini les parties liées suivantes :

- Filiales consolidées détenues à hauteur de 99.9 %, SAS Pobi Industrie qui détient la SAS Pobi Structures à hauteur de 100 % ;
- Filiales consolidées détenues à hauteur de 100 %, SAS AST Services, SAS DPLE, SAS Maisons IDÉOZ, SAS CUBEA, SAS Evolim SASU NewCo 1, SASU NewCo 2, et SASU NewCo 3 ;
- Filiales consolidées détenues à hauteur de 51 %, SNC Novim Résidences ;
- Coentreprises consolidées, participations à hauteur de 50 %, SNC Les Résidences Florentin et SCCV Les Résidences du Clezet ;
- Entreprises associées et consolidées, SAS Lealex ;
- Les dirigeants du groupe, le Conseil d'administration de la société tête de Groupe.

Transaction avec les autres parties liées en K€ :

Informations concernant le compte de résultat	Charges		Produits	
	2022	2021	2022	2021
Filiales				
Coentreprises				
Sociétés associées	797	855		

Informations concernant le bilan	Créances		Dettes	
	2022	2021	2022	2021
Filiales				
Coentreprises				
Sociétés associées			212	333

Sociétés associées : Lealex.

Note 12 - Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes pris en charge pour la certification en 2022 et 2021 sont les suivants :

(en milliers d'euros)	Deloitte		PWC	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
AUDIT				
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidé	86,8	86,7	116,0	114,0
Services autres que la certification des comptes	9,3	5,5	-	-
TOTAL HONORAIRES	96,0	92,2	116,0	114,0

Les services autres que la certification des comptes, correspondent à la revue des informations RSE (déclaration de performance extra-financière).

Note 13 - Sociétés consolidées

Raison sociale	Activité	Siège	% d'intérêts	Méthode de consolidation
AST GROUPE SA	Construction	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	Mère
POBI INDUSTRIE SAS	Holding	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
POBI STRUCTURES SAS	Panneaux ossatures bois	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
EVOLIM SAS	Lotissement	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
SNC NOVIM RÉSIDENCES	Promotion & Lotissements	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	51,0 %	IG
AST SERVICES SAS	Courtage en assurance et financements	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
DPLE SAS	Maisons Individuelles	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
MAISONS IDÉOZ SAS	Maisons Individuelles	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
CUBEA SAS	Agencement	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
SCCV LES RÉSIDENCES FLORENTIN	Promotion	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	50,0 %	ME
SCCV LES RÉSIDENCES DU CLEZET	Promotion	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	50,0 %	ME
LEALEX SAS	Electricité	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	20,0 %	ME
NEWCO 1 SAS	Services	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
NEWCO 2 SAS	Services	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG
NEWCO 3 SAS	Services	78, rue Élisée Reclus 69150 Décines-Charpieu	100,0 %	IG

Note 14 - Évènements post clôture

Réorganisation fonctionnelle du groupe par régions

Concernant son activité de Maisons Individuelles, le groupe a décidé de s'organiser en trois grandes régions avec pour chacune d'entre elles un directeur de région. Ces dernières sont les Directions Normandie Centre, Sud-Est et Sud-Ouest.

Opérations de recapitalisation

Compte tenu des capitaux propres négatifs des filiales DPLE et Maisons IDÉOZ, AST Groupe en tant société mère envisage des opérations de recapitalisation afin de rétablir les fonds propres de ces entités et d'en assurer la pérennité financière.



3.3 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

PricewaterhouseCoopers Audit

Grand Hôtel Dieu
3, Cour du Midi - CS 30259
69287 Lyon cedex 02

Deloitte et Associés

Immeuble Higashi
106, cours Charlemagne - CS 40207
69286 Lyon Cedex 02

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

A.S.T. GROUPE

Société Anonyme
78, rue Élisée Reclus
69150 DÉCINES-CHARPIEU

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société A.S.T. Groupe,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société A.S.T. GROUPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION**Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

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

Votre groupe exerce son activité au travers de contrats de réservation VEFA (Vente en l'état de Futur Achèvement) pour l'activité Promotion et lotissement et de contrats de construction pour l'activité Maisons individuelles. Le chiffre d'affaires et le résultat à l'avancement relatifs à ces contrats sont comptabilisés selon les modalités décrites dans la note 3.2 de l'annexe aux comptes consolidés et 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 prendre connaissance des procédures mises en place par la société, à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats et à revoir les calculs effectués par la société. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Évaluation des goodwill

Le groupe procède systématiquement, à chaque clôture, à des tests de perte de valeur du goodwill, selon les modalités décrites dans la note 7.5 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests de perte de valeur et apprécié le caractère raisonnable des prévisions de flux de trésorerie et des hypothèses utilisées. Comme indiqué dans la note 1.2 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont, par nature, un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer des données prévisionnelles. Nous avons également vérifié que la note 7.5 de l'annexe donne une information appropriée.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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



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

En outre :

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

Lyon, le 27 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit :
Natacha PELISSON

Deloitte et Associés :
Jean-Marie LE JELOUX

4. Comptes sociaux de l'exercice 2022

4.1 Comptes individuels au 31 décembre 2022

BILAN ACTIF (K€)

	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
<i>Capital souscrit non appelé</i>				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2	2		
Frais d'établissement	153	41	113	143
Frais de développement	475	464	11	11
Concessions, brevets et droits similaires	530	508	21	67
Fonds commercial et droits au bail	1 144	829	315	143
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	420		420	420
Constructions	2 351	1 201	1 150	1 236
Installations techniques, matériel, outillage	95	94	1	6
Autres immobilisations corporelles	5 403	4 429	975	1 191
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	35 328	3 569	31 758	34 993
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	140		140	138
ACTIF IMMOBILISÉ	46 041	11 137	34 904	38 349
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	13 637	709	12 928	6 537
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	384		384	309
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	11 975	1 297	10 678	10 085
Autres créances	9 112		9 112	11 813
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 47 786,55 €)	9 678	5	9 673	14 347
Disponibilités	4 872		4 872	6 792
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	4 180		4 180	2 335
ACTIF CIRCULANT	53 838	2 011	51 826	52 218
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écart de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	99 879	13 148	86 731	90 566

**BILAN PASSIF (K€)**

	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel (<i>dont versé : 4 645</i>)	4 645	4 645
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 970	1 969
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	465	465
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	22 931	22 931
Report à nouveau	7 461	5 846
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (<i>bénéfice ou perte</i>)	-6 494	2 904
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	30 977	38 760
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	7 732	6 775
Provisions pour charges	158	228
PROVISIONS	7 890	7 003
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	16 492	15 911
Emprunts et dettes financières divers (<i>dont empr. participatifs</i>)	72	71
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS	43	36
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 616	16 618
Dettes fiscales et sociales	4 252	3 877
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	247	68
Autres dettes	3 456	3 206
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance	5 686	5 016
DETTES	47 863	44 804
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	86 731	90 566

COMPTE DE RÉSULTAT (K€)

	France	Exportation	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	56 788		56 788	68 686
Production vendue de services	6 129		6 129	6 340
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	62 917		62 917	75 026
Production stockée			-116	58
Subventions d'exploitation			39	66
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			3 207	3 006
Autres produits			756	943
PRODUITS D'EXPLOITATION			66 803	79 100
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			27	94
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			40 121	44 226
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			13 981	16 493
Impôts, taxes et versements assimilés			910	1 595
Salaires et traitements			9 976	9 949
Charges sociales			4 076	4 049
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			544	576
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			46	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			735	534
Dotations aux provisions			3 603	2 851
Autres charges			988	1 245
CHARGES D'EXPLOITATION			75 007	81 613
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-8 204	-2 513
PRODUITS FINANCIERS			4 493	4 039
CHARGES FINANCIÈRES			4 037	267
RÉSULTAT FINANCIER			456	3 772
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-7 749	1 258
PRODUITS EXCEPTIONNELS			1	57
CHARGES EXCEPTIONNELLES			42	33
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			-41	24
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			0	0
Impôts sur les bénéfices			-1 295	-1 621
TOTAL DES PRODUITS			71 297	83 195
TOTAL DES CHARGES			77 792	80 292
BÉNÉFICE OU PERTE			-6 494	2 903



4.2 Annexe aux comptes sociaux

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES (Règlement 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général et des règlements subséquents dont l'ANC 2016-07 du 4 novembre 2016)

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

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

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

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

Principe de continuité de l'exploitation

Le conseil d'administration a arrêté les comptes sociaux en application du principe de continuité d'exploitation après avoir pris en compte (i) les informations dont il dispose pour l'avenir et, en particulier les prévisions de trésorerie groupe établies jusqu'à la clôture 2023 et (ii) la situation de trésorerie groupe disponible au 31 décembre 2022 qui est positive de 29,1 M€. Ces prévisions ont été établies dans un environnement d'érosion des marges constatée sur l'exercice 2022.

Celles-ci reposent notamment sur les hypothèses suivantes :

- La capacité du groupe à maintenir ses autorisations d'encours de garanties de livraison (CMI) et de fin d'achèvement (VEFA) (respectivement 265 M€ et 75 M€ pour le Groupe dont 101 M€ et 73 M€ pour la société au 31/12/2022) ;
- L'atteinte du budget prévisionnel d'activité du Groupe incluant la réalisation d'économies liées à un plan de réduction des charges opérationnelles.

FAITS SIGNIFICATIFS

Evènements conjoncturels

Le renforcement des contraintes réglementaires avec l'évolution des normes (notamment le RE2020), la hausse du prix des matériaux et l'indisponibilité de certains liés au conflit en Ukraine ainsi que la tension persistante sur les entreprises sous-traitantes ont entraîné une forte hausse de coûts de revient et un allongement des délais de livraison des chantiers. Ces facteurs conjoncturels ont désorganisé le groupe AST et mis en lumière des problématiques structurelles de planification des chantiers. Ces dernières ont eu pour principale conséquence une érosion majeure des marges, notamment sur l'activité Maisons Individuelles.

Transfert de cotation

En janvier 2022, l'Assemblée Générale a approuvé le transfert de cotation d'Euronext à Euronext Growth. Celui-ci est effectif depuis le 21 mars 2022.

Restructuration

Au 21 juin 2022, la SNC La Barrade a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à AST Groupe. Un boni de fusion de 756 K€ a été comptabilisé dans les comptes d'AST Groupe au 31.12.2022.

Au 6 octobre 2022, la SSCV Béraire a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à AST Groupe. Un boni de fusion de 85 K€ a été comptabilisé dans les comptes d'AST Groupe au 31.12.2022.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont composées des éléments suivants :

- Site Internet
- Marque
- Fonds commercial
- Logiciels

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Le site internet et les logiciels sont amortis en linéaire sur une durée d'un an.

En ce qui concerne le fonds commercial et la marque, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute. La valeur d'inventaire est déterminée chaque année à la suite d'un test de dépréciation, réalisé à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés, pour suivre la recommandation ANC 2015-06 du 23 novembre 2015.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

La valeur brute des titres de participation figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour le Groupe AST : celle-ci est notamment déterminée en tenant compte de la quote-part de situation nette détenue, de l'actif net réévalué, des perspectives de rentabilité selon la méthode des prévisions de flux de trésorerie actualisés. Les autres immobilisations sont composées essentiellement de dépôts de garantie versés. Ils sont valorisés au coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

STOCKS ET ENCOURS

Les stocks sont principalement constitués de terrains, de programmes Promotion et Lotissements en cours.

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

Le contrat de construction se caractérise par une première phase commerciale et d'étude technique devant aboutir au dépôt du permis de construire. Cette phase débute dès le dépôt du permis de construire pour l'activité Promotion. Au cours de cette première phase, une partie des frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux services développement et fonciers pour l'activité Promotion et aux services commerciaux pour les activités Promotion et Lotissements.

CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

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

Les factures à établir sont calculées selon la méthode de calcul du chiffre d'affaires à l'avancement mais aussi de comptabilisation de factures à établir « classiques ».

Les autres créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Elles comprennent en particulier au 31/12/2022 de la TVA à récupérer, des avances aux fournisseurs et des avances consenties à des sociétés du groupe.



Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire des créances est inférieure à la valeur comptable. En particulier, les créances clients font l'objet d'une dépréciation à 100 % dès connaissance de l'existence d'un litige ou en cas de défaillance financière du client.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

ACTIONS PROPRES ACQUISES DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE LIQUIDITÉ

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

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

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport au cours de bourse de l'action au 31 décembre 2022.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

• Provision pour litiges :

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

Elles comprennent des contentieux judiciaires avec nos clients, nos fournisseurs et nos franchisés, ainsi que des litiges prud'hommaux.

• Les provisions pour pénalités retard règlement ou livraison :

• Provision pour retard de livraison :

Les provisions pour pénalités de retard sont constituées pour faire face aux dépenses liées au dépassement des délais de livraison inclus dans les contrats de construction. En cas de retard de livraison les pénalités prévues au contrat de construction de maison individuelle sont fixées selon les textes légaux qui régissent la construction de maisons individuelles.

• Provision pour retard de règlement clients :

En cas de retard de règlement des clients échus supérieur à 6 mois, une provision est constatée afin de couvrir ce dernier.

La provision est évaluée selon la règle suivante :

- Retard de règlement de 6 mois à 12 mois : dépréciation de 25 % de la créance ;
- Retard de règlement de plus de 12 mois : dépréciation de 50 % de la créance ;
- Retard de règlement de plus de 24 mois : dépréciation de 100 % de la créance.

• Les provisions pour reprises chantiers et pour perte à terminaison :

• Provisions reprise chantier

La provision pour reprise chantiers est une provision statistique qui porte sur le risque de défaillances des franchisés.

• Provisions pour perte à terminaison

La provision pour perte à terminaison est constituée dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire. Cette dernière est provisionnée à hauteur des coûts nécessaires restant à encourir pour exécuter le contrat.

• Provision pour garantie d'achèvement et SAV :

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

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

Au titre de l'activité de construction de maisons individuelles, le montant de cette provision est calculé en appliquant au coût des chantiers, dont la livraison est intervenue au cours des 36 derniers mois, un taux forfaitaire déterminé sur la base d'un suivi statistique, fourni par le contrôle interne, du coût constaté des reprises des réserves.

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

• **Provision pour indemnité de fin de carrière :**

Le calcul de la provision est établi selon la « méthode rétrospective en droits projetés à la date prévisionnelle de départ en retraite, avec salaire de fin de carrière »

Conformément à la mise à jour de la recommandation ANC n°2013-02 du 7 novembre 2013, modifiée le 5 novembre 2021, AST Groupe a décidé d'adopter la nouvelle méthode de répartition des droits à prestations. Une indemnité n'est due que si le salarié est présent à la date de son départ en retraite, le montant dépend de l'ancienneté et est plafonnée à un certain nombre d'années de services consécutives. Désormais, l'étalement de l'engagement se fait à compter de la date à laquelle chaque année de services compte pour l'acquisition des droits à prestation, c'est-à-dire, sur la période précédant l'âge de départ en retraite permettant d'atteindre le plafond.

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

DETTES

Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

PRISE EN COMPTE DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET DU RÉSULTAT À L'AVANCEMENT

• **Principes généraux**

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

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

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

Le Groupe commercialise ses opérations sous forme de contrat VEFA (Promotion) ou CMI (Maisons Individuelles). À travers ces contrats, le législateur a défini la possibilité d'appeler les fonds auprès des clients en fonction de l'état d'avancement des programmes en Promotion ou des chantiers en Maisons Individuelles. La reconnaissance du chiffre d'affaires s'effectue selon le pourcentage d'avancement par chantier selon une grille d'avancement propre aux contrats VEFA ou de construction de maison individuelle. Il est mesuré sur la base d'un avancement par les coûts qui est déterminé en appliquant les grilles de consommation des coûts par typologie de chantier définies selon l'étude de l'historique. Cette grille a été déterminé de manière uniforme sur les éléments historiques, et fait l'objet d'une mise à jour régulière.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle de chaque programme, pondérée par l'avancement de ces derniers.

• **Perte à terminaison**

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

COTATION & COMPTES CONSOLIDÉS

La société AST Groupe était cotée sur Euronext Paris, compartiment C jusqu'au 20 mars 2022. À compter du 21 mars 2022, la société est cotée sur Euronext Growth Paris (code ISIN : FR0000076887).

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

INTÉGRATION FISCALE

La société AST Groupe, Société Anonyme au capital de 4 645 083,96 euros, immatriculée au RCS de LYON, est seule redevable de l'impôt sur les résultats des sociétés POBI INDUSTRIE, POBI STRUCTURES, AST SERVICES, EVOLIM, CUBEA, IDÉOZ, DPLE, Newco 1, Newco 2 et Newco 3 lors de la détermination du résultat d'ensemble du groupe, conformément aux dispositions de l'article 223 A du Code général des impôts.



L'option a été exercée à compter du 1^{er} janvier 2013 pour l'ensemble des sociétés citées à l'exception :

- d'EVOLIM et AST SERVICES, pour lesquelles l'option a été exercée au 1^{er} janvier 2014 ;
- d'IDÉOZ et de CUBÉA dont l'option a été exercée à compter du 1^{er} janvier 2020 ;
- de DPLE, Newco 1, Newco 2 et Newco 3 dont l'option a été exercée à compter du 1^{er} janvier 2021.

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

Au 31 décembre 2022, le résultat d'ensemble s'élève à (9 549) K€ et a généré un déficit de même montant. Ainsi, la charge d'impôt au niveau de la société AST Groupe présente un montant nul pour l'exercice 2022.

Chaque société du Groupe comptabilise sa charge d'impôt comme en l'absence d'intégration fiscale. Ce montant s'élève à 1 295 K€ au titre de l'exercice 2022 et correspond au produit d'intégration fiscale.

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2022	Augmentations	Sorties	Valeur brute fin 2022
Frais d'établissement et de développement	156			156
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 246	244	1 342	2 148
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 402	244	1 342	2 304
Terrains	420			420
Constructions sur sol propre	2 351			2 351
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	94	1		95
Installations générales, agencements, aménagements	3 357	28	0	3 385
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 914	103		2 018
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 137	132	0	8 269
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	34 994	334		35 328
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	138	2		140
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	35 131	336		35 468
TOTAL GÉNÉRAL	46 668	713	1 343	46 041

La variation constatée sur le poste « Autres participations » concerne uniquement l'augmentation de capital de DPLE.

Au 31 décembre 2022, les sorties présentées ci-dessus concernent la mise au rebut de logiciels et licences informatiques entièrement amortis, sans impact sur le compte de résultat.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2022, la valeur des titres de participation des filiales DPLE, Maisons IDÉOZ et POBI a été revue en comparant la valeur nette comptable de chacune d'entre elles à leur valeur recouvrable.

La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

La valeur d'utilité est déterminée à partir de projections actualisées de flux de trésorerie futurs sur une durée de cinq ans et d'une valeur terminale.

Les flux de trésorerie projetés, prennent en compte une actualisation sur les 5 premières années réalisée à partir d'un coût moyen pondéré du capital, et extrapolés au-delà des 5 ans à perpétuité à partir d'un taux de croissance à l'infini appliqué à une prévision de trésorerie normative correspondant à celle de la dernière année du plan moyen terme, retraité si nécessaire des éléments non récurrents.

Les hypothèses retenues sont :

- La société AST Groupe a pris en considération les effets inflationnistes, tels que la hausse des prix des matières premières et du coût de l'énergie sur ses prévisions ;
- La société AST Groupe n'a pas identifié de facteurs qui peuvent avoir des impacts significatifs sur les enjeux climatiques ;
- Compte tenu de l'inflation et de la tension sur le marché de l'immobilier, le taux de croissance à l'infini retenu est de 2 % en 2022 ;
- Le taux d'actualisation 2022 a été harmonisé sur l'ensemble des UGT du Groupe AST.

	POBI		DPLE		IDÉOZ	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Horizon de prévisions	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans
Taux de croissance à l'infini	2 %	1,5 %	2 %	1,5 %	2 %	1,5 %
Taux d'actualisation	12 %	10 %	12 %	12,5 %	12 %	12,5 %

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable des titres, une dépréciation est enregistrée pour le montant de la différence.

Au 31 décembre 2022, les hypothèses suivantes ont été retenues :

Pour POBI :

- Pour l'exercice 2023, un chiffre d'affaires prévisionnel correspondant au chiffre d'affaires retenu au budget 2023.
- Pour les exercices suivants, une croissance moyenne de 17 % du chiffre d'affaires liée au développement du réseaux Natilia, de la Natibox et de la maison modulaire.
- La hausse du taux d'actualisation de 2 points de base.

Sur cette base, aucune dépréciation des titres « POBI » n'est à constater.

Pour DPLE :

- Pour l'exercice 2023, un chiffre d'affaires prévisionnel correspondant au chiffre d'affaires retenu au budget 2023 et qui tient compte d'une augmentation des prix de vente. Le taux de marge quant à lui, est identique à celui constaté en 2022, et prend en compte une hausse des prix des matières premières.
- Pour les exercices suivants, une croissance moyenne de 5 % du nombre de vente est prévu et inclus une augmentation des prix de vente de l'ordre de 1 %. L'objectif de marge brute retenue est cohérent et correspond à un taux équivalent à celui identifié en 2020 sur le périmètre historique du groupe.

Sur cette base, aucune dépréciation des titres de DPLE n'est à constater.

Pour Maisons IDÉOZ :

- Pour l'exercice 2023, un chiffre d'affaires prévisionnel correspondant au chiffre d'affaires retenu au budget 2023 et qui tient compte d'une augmentation des prix de vente. Le taux de marge quant à lui, est identique à celui constaté en 2022, sur l'activité Maisons Individuelles du Groupe, et prend en compte une hausse des prix des matières premières ;
- Pour les exercices suivants, le nombre de vente prévu est en augmentation de 10 % (soit équivalent à 10 ventes) par an et inclus une hausse des prix de vente de 1 %. L'objectif de marge brute retenue est cohérent et correspond à un taux équivalent à celui identifié en 2020 sur le périmètre historique du groupe.

Sur cette base, nous comptabilisons une dépréciation des titres de Maisons IDÉOZ de 3 569 K€ au 31 décembre 2022.

Sensibilité :

Au 31 décembre 2022, compte tenu de l'activité de DPLE et POBI, aucune variation raisonnablement possible des hypothèses clés n'entraînerait de dépréciation.

Concernant la société Maisons IDÉOZ, la hausse du taux d'actualisation de 1 point ou la baisse du taux de croissance à l'infini de 1 point conduirait respectivement à constater une perte de valeur de 4 264 K€ et 4 096 K€.

AMORTISSEMENTS

<i>Immobilisations amortissables</i>	Valeur brute début 2022	Dotations	Sorties	Valeur brute fin 2022
Frais d'établissement et de développement	13	31		43
Fonds commercial	463	46		508
Logiciels	2 006	73	1 342	737
Autres postes d'immobilisations incorporelles	556			556
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 038	149	1 342	1 845
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 115	86		1 201
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	88	6		94
Installations générales, agencements, aménagements divers	2 442	212		2 654
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 638	136		1 775
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 283	440		5 723
TOTAL GÉNÉRAL	8 321	589	1 342	7 568

ÉLÉMENTS DU FONDS COMMERCIAL

Éléments	2022	2021
Fonds commercial Villa JB	463	463
Marque Villas Trident - Reçus en apport	46	46
TOTAL	508	508

Le fonds commercial Villa JB a été déprécié au 31 décembre 2020 à hauteur de 462 K€.

La marque Villas Trident a été dépréciée au 31 décembre 2022 à hauteur de 46 K€.

STOCKS

<i>(Répartition en milliers €)</i>	Valeur comptable 31/12/2022	Valeur comptable 31/12/2021
Stocks d'encours net Promotion	13 263	6 483
Stocks d'encours net Lotissement	375	343
Production stockée		144
Brut	13 638	6 970
Provision pour dépréciation	709	433
TOTAL	12 928	6 537

La variation constatée sur les stocks provient du fait que l'exercice 2022 a connu le lancement de nouveaux programmes à hauteur de 5 781K€ combiné à l'avancée des opérations précédemment en cours. La société a également engagé des coûts sur des terrains sous compromis.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2022, le poste des valeurs mobilières de placement s'élève à 9 673 K€ contre 14 347 K€ au 31 décembre 2021.

Il est essentiellement composé de placements à hauteur de 9 630 K€ et d'actions propres pour 48 K€. Une dépréciation de 5 K€ a été constatée au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, il n'y a pas de SICAV.

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

État des créances	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts ^{(1) (2)}			
Autres immobilisations financières	140		140
Clients douteux ou litigieux	1 534	1 534	
Autres créances clients	10 441	10 441	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	13	13	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	22	22	
État, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 396	2 396	
État, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
État, autres collectivités : créances diverses	39	39	
Groupe et associés	5 248	5 248	
Débiteurs divers	1 392	1 392	
Charges constatées d'avance	4 180	4 180	
TOTAL GÉNÉRAL	25 407	25 267	140
<i>(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice</i>	Néant		
<i>(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice</i>	Néant		
<i>(2) Prêts et avances consentis aux sociétés du groupe</i>	5 248		

La ligne groupe et associés correspond aux éléments suivants :

	2022
• Compte courant et cash pooling POBI INDUSTRIE	1 165
• Compte courant IDÉOZ	1 572
• Compte courant NOVIM RÉSIDENCES	131
• Compte courant DPLE	1 001
• Compte courant lié à l'intégration fiscale	1 295
• Comptes courant d'autres filiales du groupe pour le solde	83
TOTAL	5 248



État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine ⁽¹⁾	9 787	4 362	5 425	
Emprunts et dettes à plus d'1 an à l'origine	6 705	2 963	3 742	
Emprunts et dettes financières divers	72	72		
Fournisseurs et comptes rattachés	17 616	17 616		
Personnel et comptes rattachés	1 423	1 423		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 285	1 285		
État : impôt sur les bénéfices				
État : taxe sur la valeur ajoutée	1 471	1 471		
État : obligations cautionnées				
État : autres impôts, taxes et assimilés	73	73		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	247	247		
Groupe et associés ⁽²⁾	2 979	2 979		
Autres dettes	3 456	3 456		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	5 686	5 686		
TOTAL GÉNÉRAL	50 800	47 058	3 742	
<i>(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>		6 080		
<i>(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice</i>		5 592		
<i>(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés</i>		2 979		

La ligne groupe et associés correspond aux éléments suivants :

	2022
• Compte courant AST SERVICES	2 166
• Compte courant EVOLIM	813
• Compte courant LES RESIDENCES FLORENTINS	1
TOTAL	2 979

Les crédits promoteurs s'élèvent respectivement à 9,7 M€ et 6,2 M€ au 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021.

Un emprunt de 11,1 M€ a été souscrit depuis septembre 2017 auprès de Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes, Banque Palatine et BNP Paribas, dans le cadre de l'acquisition de la société DPLE ainsi qu'une tranche supplémentaire de 1,1 M€ a été souscrite en juillet 2020 afin de faire l'acquisition de 10% supplémentaire du capital de DPLE.

Un emprunt de 6,1 M€ a été souscrit en septembre 2018 auprès de Société Générale Rhône-Alpes dans le cadre de l'acquisition de la société Maisons IDÉOZ.

Ces deux emprunts font l'objet de deux covenants qui sont :

- (Endettement Net Consolidé/Excédent Brut d'Exploitation Consolidé) ≤ 3 ;
- (Endettement Net Consolidé/Fonds Propres Consolidés) ≤ 1.25 .

L'Excédent Brut d'Exploitation Consolidé désigne, la somme du résultat opérationnel courant, des dotations nettes aux amortissements et provisions et des autres charges et produits et transferts de charge.

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2022.

ÉTAT DES PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS

Rubriques - en K€	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Utilisées	Non utilisées	Fin d'exercice
Provisions pour litiges	3 166	540	-665	-488	-178	3 041
Provisions retard règlements clients et pénalités de retard livraison	1 960	942	-588	-277	-311	2 314
Provisions reprises chantier et PAT (perte à terminaison)	1 104	1 300	-984	-984		1 420
Provisions fin de chantier (SAV)	529	822	-406	-406		945
Provisions pour autres risques	15		-3		-3	13
Provisions IDR	228		-70		-70	158
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	7 003	3 603	-2 716			7 890
Dépréciations des immobilisations incorporelles	606	46				651
Autre immobilisations financières						
Dépréciations titres de participation	1	3 569				3 569
Dépréciations stocks et en cours	433	468	-191			709
Dépréciations comptes clients	1 192	268	-164			1 297
Autres dépréciations	146	5	-146			5
DÉPRÉCIATIONS	2 378	4 355	-502			6 232
TOTAL GÉNÉRAL	9 381	7 958	-3 218			14 122
Dotations et reprises d'exploitation		4 384	-3 071			
Dotations et reprises financières		3 574	-146			
Dotations et reprises exceptionnelles						

Les provisions pour litiges sont composées principalement des éléments suivants :

- Contentieux judiciaires pour 2 934 K€, contre 3 056 K€ au 31/12/2021 ; ces contentieux judiciaires peuvent concerner tout aussi bien nos fournisseurs, nos clients que nos franchisés ;
- Litiges prud'homaux pour 107 K€, contre 110 K€ au 31/12/2021.

Le poste des reprises chantiers et pertes à terminaison concerne majoritairement l'activité des franchisés.

Dépréciation des immobilisations financières

La dépréciation de 3 569 K€ concerne les titres d'IDÉOZ.

Les titres de la société Maisons IDÉOZ ont été dépréciés selon la méthode des flux de trésorerie actualisés diminuée de la dette financière nette.

A noter la reprise de la dépréciation du compte courant de NOVIM Résidences au 31 décembre 2022 pour un montant de 130 K€. Cette reprise apparait sur la ligne autres dépréciations (Reprises sur dépréciations des éléments financiers).

Provision pour indemnité de carrière

Hypothèses actuarielles des engagements de retraite et assimilés

	2022	2021
Taux d'actualisation	3,77 %	0,98 %
Âge de départ	65 ans	65 ans
Taux d'augmentation des salaires	2,9 % à 3,4 %	2,5 % à 3 %

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

**DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR**

<i>Produits à recevoir</i>	2022	2021
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	4 096	2 588
Clients - Factures à établir	861	1 172
Clients VEFA - Factures à établir	3 231	1 415
Clients intragroupe - Factures à établir	3	1
AUTRES CRÉANCES	847	768
Fournisseurs AAR	808	741
Autres produits à recevoir	39	27
BANQUES - ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS	30	
Intérêts courus à recevoir	30	
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	4 973	3 356

DÉTAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

<i>Rubriques</i>	2022	2021
Charges constatées d'avance	4 180	2 335
Produits constatés d'avance	-5 686	-5 016
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	-1 506	-2 681

La reconnaissance des charges et des produits, en application de la méthode à l'avancement, conduit à reconnaître, au 31 décembre de l'exercice, des produits constatés d'avance à hauteur de 5 686 K€ sur le chiffre d'affaires et des charges constatées d'avance sur les achats de matières et autres approvisionnements pour 3 797 K€.

Les charges constatées d'avance autres que celles exposées ci-avant correspondent principalement aux autres achats et charges externes.

DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

<i>Charges à payer</i>	2022	2021
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	13	28
Intérêt courus s/emprunts	13	28
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	5 283	4 835
Fournisseurs - factures non parvenues	5 283	4 835
AUTRES DETTES	13	44
Avoirs à établir	13	44
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 716	2 062
Dettes provisionnées congés à payer, RTT et participation	604	584
Personnel autres dettes à payer	753	762
Charges sociales s/CP et RTT	245	231
Autres charges sociales à payer	1 041	446
Autres charges fiscales à payer	72	39
Contribution économique territoriale	1	
TOTAL DES CHARGES À PAYER	8 025	6 969

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>Rubriques</i>	Total 31/12/2022	Total 31/12/2021	% Variation
Maisons Individuelles	39 473	39 163	0,79 %
Promotion & Lotissements	18 480	30 842	-40,08 %
Mode Constructif Industriel	4 964	5 021	-1,14 %
TOTAL	62 917	75 026	-16,14 %

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

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<i>Nature des charges</i>	2022
Intérêts et charges assimilées	463
Dotations aux amortissements et aux provisions	3 574
TOTAL	4 037

La dotation aux provisions est composée de la dépréciation sur les actions propres ainsi que de la dépréciation des titres d'IDÉOZ.

<i>Nature des produits</i>	2022
Escomptes obtenus	
Autres produits financiers	4 346
Reprises aux amortissements et aux provisions	146
TOTAL	4 493

Les autres produits financiers se composent principalement de la façon suivante :

- Dividendes AST SERVICES pour 3 250 K€;
- Bonis de fusions à la suite des TUP LA BARRADE et BERAIRE pour 832 K€.

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	2022	2021
Pénalités et amendes		
Charges exceptionnelles		
Valeur nettes comptable des éléments actifs cédés		17
Malis provenant du rachat par l'entreprise	42	15
TOTAL	42	32

<i>Nature des produits</i>	2022	2021
Produits de cession sur immobilisation		23
Bonis provenant du rachat par l'entreprise	1	34
TOTAL	1	57

IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

<i>Détail</i>	2022	2021
Impôt sur les bénéfices et contribution additionnelle		
Intégration fiscale - produits	-1 295	-1 621
TOTAL	-1 295	-1 621

Le taux d'impôt pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2022 s'élève à 25 %.

INFORMATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

L'ensemble des transactions conclues avec les entreprises liées sont conclues aux conditions normales de marché.

**COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

Catégories de titres	Nombre de titres à la clôture de l'exercice	Valeur nominale
Actions avec droit de vote simple	4 398 475	0,36
Actions avec droit de vote double	8 482 311	0,36
Actions sans droit de vote	17 555	0,36

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Situation à l'ouverture de l'exercice	2022	2021
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs	38 760	39 079
Distribution de dividendes	1 289	3 223
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs	37 471	35 856
Variations en cours d'exercice		
Variations du capital	0	0
Variations des primes liées au capital		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des réserves		
Résultat de l'exercice	-6 494	2 904
Autres variations		
SOLDE	-6 494	2 904
Situation à la clôture de l'exercice		
	2022	2021
Capitaux propres avant répartition	30 977	38 760

Dividendes : Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021, un dividende de 0,10 centimes par action a été distribué, soit un montant net versé de 1 289 K€.

SITUATION FISCALE DIFFÉRÉE ET LATENTE

Rubriques	Base	Impôt
IMPÔT DU SUR :		
Provisions réglementées :		
Subventions d'investissement		
Autres		
TOTAL ACCROISSEMENTS	-186	-49
IMPÔT PAYÉ D'AVANCE SUR :		
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) :		
Participation		
Autres (C3S, 1 % Logement)	19	5
À déduire ultérieurement :		
Autres	121	30
TOTAL ALLÈGEMENTS	140	35
SITUATION FISCALE DIFFÉRÉE NETTE	-140	-35

EFFECTIFS (ETP MOYENS)

Catégories	2022	2021
Cadres	81	89
Non cadres	156	154
TOTAL	237	244

ACTIONS PROPRES

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

Nature	2022	2020	Variation
Brut	48	84	42
Provision	-5	-13	-13
VALEUR NETTE	43	71	29

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

	Nombre	Cours moyen	Montant
Au 31/12/2021	14 908	5,64	84 081
Acquisitions	62 469	3,70	231 163
Cessions	-59 823	4,47	-267 444
Au 31/12/2022	17 554	2,72	47 791

La valeur de ces actions à la valeur du marché au 31/12/2022 s'élève à 41 780,9 €.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

La rémunération au titre de 2022 s'élève à 12 000 euros.

DETTES GARANTIES PAR DES SURETÉS RÉELLES

Dettes	Type de garantie	Date de départ	Date d'échéance	Montant garanti au 31/12/2022	Montant garanti au 31/12/2021
Emprunt CA LHL	Privilège de prêteur de deniers	août-11	août-23	80	197
Emprunt BP, PALATINE & BNP	Nantissement titres société non cotée	sept.-17	juil.-24	3 998	5 997
Emprunt SG	Nantissement titres société non cotée	sept.-18	sept.-25	2 614	3 486
TOTAL				6 692	9 680

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Catégories d'engagements	Engagements réciproques					
	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Compromis Achat Terrains	41 348					41 348
TOTAL	41 348					41 348

Catégories d'engagements	Engagements reçus					
	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Cautions fournisseurs+terrains	3 892					3 892
Garantie Fin Achèvement	73 576					73 576
Garanties livraison	100 833					100 833
TOTAL	178 302					178 302

Informations complémentaires

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

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

Le montant des opérations de promotion en-cours au 31 décembre 2022 concernées par ces garanties s'élève à 73 576 K€ TTC.



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

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

Le montant des chantiers maisons individuelles en-cours au 31 décembre 2022 concernés par ces garanties s'élève à 100 833 K€ TTC.

Les engagements concernant les droits d'utilisation des actifs loués (locaux, véhicules et autres) s'élèvent à environ 2,4 M€ en 2022 dont 0,8 M€ à moins d'un an, 1,7 M€ entre 1 et 5 ans. Le montant des locations payées en 2022 s'élève à 1,1 M€.

La société s'engage à apporter son soutien financier à ses filiales rencontrant des difficultés financières, à savoir DPLE et IDÉOZ.

Dans ce cadre, AST Groupe s'engage à ne pas demander le remboursement des prêts et comptes courants actuellement consentis, à apporter, le cas échéant, la trésorerie nécessaire afin que la filiale puisse faire face à ses engagements et poursuivre normalement son activité et à financer d'éventuels plans de restructuration que la filiale ne pourrait financer elle-même et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2022.

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (EN K€)

Dénomination Siège Social	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. nette Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50 %)					
EVOLIM	37	100,00 %	33	4	380
	1 819		33		42
POBI INDUSTRIE	1 980	99,99 %	14 366	67	2 368
	5 052		14 366		589
AST SERVICES	37	100,00 %	37	1 224	5 015
	3 719	3 250	37		3 672
NOVIM RÉSIDENCES	1	51,00 %			
	56				-55
DPLE	200	100,00 %	12 588		62 963
	-4 501		12 588		-4 721
MAISONS IDÉOZ	388	100,00 %	8 258		4 099
	-2 445		4 689		-1 763
CUBEA	34	100,00 %	34		457
	21		34		-97
NEWCO 1	1	100,00 %	1		
	-1		1		-2
NEWCO 2	1	100,00 %	1		
	-1		1		-2
NEWCO 3	1	100,00 %	1		
	-1		1		-2
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)					
LEALEX	250	20,00 %	7		4 867
	454		7		-40
SCCV LES RÉSIDENCES FLORENTINS	1	50,00 %	1		
	-1		1		-2
SCCV LES RÉSIDENCES DU CLÉZET	1	50,00 %			
	-3				-1



ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Opérations de recapitalisation

Compte tenu des capitaux propres négatifs des filiales DPLE et Maisons IDÉOZ, AST Groupe en tant société mère envisage des opérations de recapitalisation afin de rétablir les fonds propres de ces entités et d'en assurer la pérennité financière.



4.3 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux

PricewaterhouseCoopers Audit

Grand Hôtel Dieu
3, Cour du Midi - CS 30259
69287 Lyon cedex 02

Deloitte et Associés

Immeuble Higashi
106 cours Charlemagne - CS 40207
69286 LYON Cedex 02

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

A.S.T. GROUPE

Société Anonyme
78, rue Élisée Reclus
69150 DÉCINES-CHARPIEU

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société A.S.T. Groupe,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société A.S.T. GROUPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Chiffre d'affaires et résultat à l'avancement

Votre société exerce son activité au travers de contrats de réservation VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) pour l'activité Promotion et lotissement et de contrats de construction pour l'activité Maisons individuelles. Le chiffre d'affaires et le résultat à l'avancement relatif à ces contrats sont comptabilisés selon les modalités décrites dans la note « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement » de l'annexe aux comptes annuels et 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 prendre connaissance des procédures mises en place par la société, à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats et à revoir les calculs effectués par la société. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Évaluation des titres de participation

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité, selon les modalités décrites dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels. Nos travaux ont consisté à examiner les modalités de mise en œuvre de ces tests, à apprécier le caractère raisonnable des prévisions de flux de trésorerie et des hypothèses utilisées et à revoir les calculs effectués par la société.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.



RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

Lyon, le 27 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit :
Natacha PELISSON

Deloitte et Associés :
Jean-Marie LE JELOUX

4.4 Informations sur les participations et les prises de participations au cours de l'exercice, relation mère-fille

Au cours de l'exercice 2022, la SNC La Barrade et la SSCV Béraire ont fait l'objet de transmissions universelles de patrimoine à AST Groupe.

La liste des participations est indiquée dans la note « Liste des filiales et participations » de l'annexe aux comptes sociaux.

La liste des transactions avec les autres parties liées est indiquée dans la note 11 de l'annexe aux comptes consolidés.

5. Gouvernement de l'entreprise et contrôle interne

5.1 Gouvernement d'entreprise

Cette section intègre notamment les éléments constituant le Rapport sur le gouvernement d'entreprise établi, conformément aux dispositions de l'article L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce, par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 27 mars 2023.

5.1.1 Code de gouvernement d'entreprise

Nommés par les actionnaires, les administrateurs contrôlent la gestion économique et financière du Groupe et participent à la définition de la stratégie. Ils examinent et approuvent les grandes lignes d'actions retenues par la Direction Générale, qui les met en œuvre.

Le Conseil d'Administration rappelle qu'il mène ses travaux de manière collégiale, dans le respect de la loi, des règlements et des recommandations de l'AMF. Les informations indiquées ci-après représentent les bases essentielles de gouvernance d'entreprise sur lesquelles le Conseil d'Administration d'AST Groupe s'appuie pour satisfaire aux problématiques et aux soucis de cohérence d'une entreprise dont l'actionnariat est largement familial.

En outre, la Société se réfère volontairement aux principes de gouvernement d'entreprise énoncés dans le Code MiddleNext de gouvernement d'entreprise (le « Code MiddleNext ») mis à jour en septembre 2021 et qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (<https://www.middlenext.com>).

Dans le cadre de la mise en œuvre du principe « appliquer ou expliquer » recommandé par l'AMF, le tableau ci-dessous récapitule les règles énoncées par le Code MiddleNext et leur application au sein de la Société.

	Recommandations	Conformité	§
R1	Déontologie des membres du Conseil	Oui	5.1.3
R2	Conflits d'intérêts	Oui	5.1.3
R3	Composition du Conseil - Présence de membres indépendants	Oui	5.1.3
R4	Informations des membres du Conseil	Oui	5.1.4
R5	Formation des membres du Conseil	Non ⁽¹⁾	N/A
R6	Organisation des réunions du Conseil et des Comités	Oui	5.1.4
R7	Mise en place de Comités	Oui	5.1.4
R8	Mise en place d'un comité spécialisé sur la Responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)	En cours de réflexion	5.1.4
R9	Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Oui	5.1.2
R10	Choix des Administrateurs	Oui	5.1.3
R11	Durée des mandats des membres du Conseil	Oui	5.1.3
R12	Rémunération de l'Administrateur	Oui	5.1.6
R13	Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	Oui	5.1.4
R14	Relation avec les actionnaires	Oui	5.1.6
R15	Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	Oui	5.1.8
R16	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Oui	5.1.7
R17	Préparation de la succession des dirigeants	Oui	5.1.5
R18	Cumul contrat de travail et mandat social	Oui	5.1.6
R19	Indemnité de départ	Oui	5.1.6
R20	Régime de retraite supplémentaire	Oui	5.1.6
R21	Stock-options et attribution gratuite d'actions	Oui	5.1.6
R22	Revue des points de vigilance	Oui	5.1.1

⁽¹⁾ Compte tenu des compétences et de l'expérience des membres du Conseil d'Administration, il n'est pas envisagé de mettre en place, à court terme, de plan de formation triennale.

Le Conseil déclare, en outre, avoir pris connaissance et effectué une revue régulière des points de vigilance présentés dans le Code MiddleNext.

5.1.2 Règles de Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a dans sa séance en date du 26 mars 2018 adopté les termes d'un règlement intérieur en conformité avec la recommandation R9 du code MiddleNext.

Le règlement intérieur rappelle (i) les missions et compétences du Conseil d'Administration, (ii) les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration, (iii) la possibilité pour le Conseil de conférer des délégations de pouvoirs et d'instituer des comités spécialisés, ainsi que (iv) les droits et obligations des membres du Conseil notamment en matière de connaissances des textes réglementaires, de défense de l'intérêt social, d'efficacité de ses travaux, de liberté de jugement, d'obligations de diligence, de confidentialité et de détention d'un minimum d'actions.

Le règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société (<https://www.ast-groupe.fr/contenu/groupe/finances-groupe/actionnaire/informations-generales>).

Tel que prévu par les textes en vigueur et les statuts, les convocations sont envoyées dans les délais aux personnes concernées (membres permanents, Commissaires aux Comptes). Les procès-verbaux sont réalisés et reportés sur les registres par le conseil juridique externe à la société. Par ailleurs un registre des présences est tenu à jour.

5.1.3 Composition du Conseil d'Administration

Rôle et membres

À date, le Conseil d'Administration d'AST Groupe est composé de 5 membres nommés pour une durée de 6 ans.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Il contrôle la gestion de l'entreprise et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'au marché, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes, notamment sur les titres de la société. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par délibération les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

Le Conseil d'Administration débat régulièrement des grandes orientations stratégiques, économiques et financières de la société. De manière générale et à l'exclusion de la gestion courante, toutes décisions significatives pour la société ou le Groupe, de modifier sa structure financière ou son périmètre d'activité sont soumises à une autorisation préalable ou donne droit à une information du Conseil d'Administration.

Le Conseil se saisit des modalités de mise en œuvre des orientations stratégiques retenues et se prononce notamment sur les projets de développement des activités du Groupe, que ce soit par croissance organique ou par croissance externe. De tels projets pourront prendre la forme d'investissements directs, de prise de participations, d'acquisitions ou de cessions d'activités d'importance majeure pour la société.

Le Conseil d'Administration, conformément à la loi et aux statuts sociaux, convoque les assemblées générales et s'assure également en dehors de ces dernières, en conformité à la recommandation R14 du Code Middlednext, que les conditions de dialogue avec les actionnaires sont réunies en veillant notamment à rencontrer les actionnaires significatifs qui en exprimeraient la demande.

Le Conseil d'Administration de la Société était, au 31 décembre 2022, composé comme suit :

	Mandat(s)	Âge	Sexe	Date de la 1 ^{re} nomination	Date d'échéance du mandat en cours
Alain TUR	PDG	63 ans	M	17 mai 2000	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023
	Administrateur			17 mai 2000	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023
Olivier LAMY	DGD	48 ans	M	26 mai 2016	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023
	Administrateur			26 mai 2016	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2027
Jérôme GACOIN	Administrateur	55 ans	M	26 mai 2010	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2027
Martine COLLONGE	Administrateur	68 ans	F	21 mai 2012	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023
Virginie BOISSIMON SMOLDERS	Administrateur	47 ans	F	31 mai 2017	AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022

Deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par ce dernier, sont légalement convoqués et participent régulièrement aux séances du Conseil d'Administration.

Déontologie des membres du Conseil d'Administration et conflits d'intérêts

L'administrateur s'engage à respecter les obligations mises à sa charge par les diverses dispositions légales, réglementaires, statutaires ou internes à la Société, et plus particulièrement les droits et obligations énoncés aux termes de son règlement intérieur.

Conformément à la recommandation R1 du Code MiddleNext, chaque administrateur a l'obligation de faire part au Conseil d'Administration, dès son entrée en séance, de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, sur les sujets évoqués à l'ordre du jour et doit, dès lors, s'abstenir de participer aux délibérations correspondantes. En outre, l'administrateur confirme l'absence de situation de conflit d'intérêts entre lui et la Société chaque année à l'occasion d'une réunion du Conseil d'Administration au cours de laquelle ce sujet particulier est abordé conformément à la recommandation R2 du Code MiddleNext.

Chaque administrateur doit s'efforcer de participer à toutes les réunions du Conseil d'Administration et du Conseil d'Administration statuant en formation de comité d'audit dont il est membre, et s'assurer d'avoir obtenu toutes les informations nécessaires sur les sujets qui seront évoqués lors de ces réunions.

Enfin, chaque administrateur est tenu à une obligation de discrétion et de confidentialité.

À la connaissance de la Société, les administrateurs n'ont pas été condamnés pour fraude au cours des 5 dernières années, n'ont pas connu de faillite, mise sous séquestre, liquidation et n'ont pas subi d'incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Ces personnes n'ont pas été empêchées par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur.

Application du principe de représentation équilibrée des hommes et des femmes et diversité

La Société rappelle que jusqu'au 21 mars 2022, date du transfert des actions de la Société du marché Euronext vers le marché Euronext Growth, elle était soumise aux règles figurant à l'article L.22-10-3 du Code de commerce. Aussi, et conformément à ces articles, relativement à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance, la proportion des administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 40 %. Toutefois, il a été introduit un régime dérogatoire pour les conseils d'administration dits de petite taille (huit membres au plus) dans lesquels il est prévu que l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne puisse être supérieur à deux.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, siègent aux réunions du Conseil d'Administration de la société deux administrateurs de sexe féminin (Mesdames Martine COLLONGE et Virginie BOISSIMON-SMOLDERS) et trois administrateurs de sexe masculin (Messieurs Alain TUR, Olivier LAMY et Jérôme GACOIN), permettant ainsi le respect des conditions de parité susmentionnées.

Indépendance

Un membre du Conseil d'Administration est indépendant lorsqu'il n'entretient, avec la Société, son Groupe ou sa Direction, aucune relation susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, sur les cinq membres qui composent le Conseil d'Administration, la Société considère que trois administrateurs sont indépendants au regard des critères de la recommandation R3 du Code MiddleNext, rappelés dans le tableau ci-après :

	Alain TUR	Olivier LAMY	Jérôme GACOIN	Martine COLLONGE	Virginie BOISSIMON SMOLDERS
Salarié ou mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son Groupe au cours des cinq années précédentes	non	non	-	-	-
Actionnaire de référence de la Société	non	-	-	-	-
Liens familiaux avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	non	-	-	-	-
Auditeurs dans le Groupe au cours des six dernières années	-	-	-	-	-
Client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou du Groupe pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité	-	-	-	-	-
Qualification d'indépendance	non	non	oui	oui	oui

La Société considère que les relations commerciales existant entre AST Groupe et la société Aelium, dont le Président est Jérôme GACOIN, ne remettent pas en cause le caractère indépendant de cet administrateur, compte tenu notamment du niveau des honoraires versés à Aelium et du fait que le contrat a été conclu et est appliqué selon des conditions de marché.

Ainsi, avec trois administrateurs indépendants sur cinq administrateurs, la composition du Conseil est conforme à la recommandation R3 du Code MiddleNext, qui recommande que le Conseil accueille au moins deux administrateurs indépendants. Dans ces conditions, les missions du Conseil d'Administration sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Enfin, conformément à la recommandation R3 du Code MiddleNext, la situation d'indépendance des administrateurs est examinée chaque année par le Conseil d'Administration à l'occasion de l'approbation du présent Document d'enregistrement universel.

Choix des administrateurs

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société, en raison de leurs compétences et de la contribution qu'ils peuvent apporter à l'administration de la Société, dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique et d'intégrité qui est attendu d'eux.

Les compétences exécutives, financières et sectorielles dont disposent les administrateurs de la Société, ainsi que leurs expériences variées, sont autant d'atouts complémentaires pour la qualité des délibérations du Conseil d'Administration.

Conformément à la recommandation R10 du Code MiddleNext, lors de la proposition de nomination ou de la ratification de la cooptation d'un nouvel administrateur à l'assemblée générale des actionnaires de la Société, des informations suffisantes sur l'expérience et la compétence de l'administrateur sont communiquées aux actionnaires et la nomination de chaque administrateur fait l'objet d'une résolution distincte.

Chaque administrateur doit détenir au moins une action AST Groupe conformément aux statuts de la société.

Durée des mandats

La durée statutaire du mandat d'administrateur de 6 ans est adaptée aux spécificités de la Société.

Non cumul des mandats sociaux

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

Administrateurs salariés et/ou représentant les salariés

La Société ne répond pas aux critères et seuils posés par les dispositions législatives et réglementaires applicables à la clôture de l'exercice et n'est, de ce fait, pas soumise à l'obligation de désignation d'administrateurs salariés et/ou représentant les salariés. Comme indiqué toutefois ci-dessus, deux représentants du Comité Social et Économique sont convoqués et participent régulièrement aux séances du Conseil d'Administration.

5.1.4 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

Préparation des réunions du Conseil d'Administration

Il appartient au président du Conseil d'Administration de réunir le Conseil soit à des intervalles périodiques soit aux moments qu'il juge opportun pour faire en sorte que les séances du Conseil aient une fréquence telle qu'elles permettent un examen et une discussion approfondie des questions rentrant dans le cadre de ses attributions. En outre, le Conseil d'Administration est obligatoirement réuni pour approuver les comptes semestriels ainsi que pour arrêter les comptes annuels et consolidés et convoquer l'assemblée générale chargée de les approuver.

Conformément à la recommandation R4 du Code MiddleNext, les administrateurs reçoivent les informations et documents relatifs aux sujets visés à l'ordre du jour des réunions du Conseil d'Administration plusieurs jours avant la date de la séance. Ils ont ainsi l'opportunité de préparer les dossiers qui seront traités lors de la réunion. Les sujets particulièrement sensibles et urgents peuvent néanmoins être débattus sans distribution préalable de documents ou avec communication préalable rapprochée de la date de la séance.

Activité du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2022

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois en 2022 (les 28 mars, 7 juin, 19 septembre et 13 décembre).

Le taux de présence des administrateurs était de 100 % sur l'ensemble des réunions de l'année 2022.



Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration

Conformément à la recommandation R11 du code MiddleNext, le Conseil d'Administration procède chaque année à une évaluation de son propre fonctionnement et de la préparation de ses travaux. Le cas échéant, le Président du Conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil et sur la préparation de ses travaux au travers d'un formulaire transmis à chacun des administrateurs et dont les résultats sont débattus au cours d'une réunion du Conseil.

Mise en place de Comités

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

Les comités pourraient être chargés d'étudier toutes questions transmises par le Conseil d'Administration ou son Président. Après étude, ils rapporteront leurs conclusions sous formes de comptes rendus. Le rôle des comités est purement consultatif.

Le Conseil d'Administration peut se faire assister durant l'année par un ou plusieurs comités spécialisés comme, par exemple, un comité d'audit, un comité des nominations ou des rémunérations, ou un comité stratégique. S'agissant du comité d'audit, la mission de comité d'audit est exercée par le Conseil d'Administration statuant en matière de modalités d'arrêtés des comptes, de suivi de l'audit interne, de sélection des Commissaires aux Comptes et de services autres que la certification des comptes.

S'agissant du comité spécialisé en matière de RSE dont la mise en place est préconisée par la recommandation R8 du Code MiddleNext, le Conseil d'Administration du 27 mars 2023 a décidé d'ouvrir une réflexion sur la mise en place au sein de la Société d'un tel comité.

Conventions règlementées

Le Conseil d'Administration revoit chaque année les conventions règlementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs et dont l'effet perdure dans le temps. Il n'a pas été conclu de nouvelles conventions règlementées au cours de l'exercice.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration évalue régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales afin de s'assurer que celles-ci remplissent toujours ces conditions. Nous vous informons que la procédure mise en place pour procéder à l'examen des conventions courantes conclues à des conditions normales, consistent, après un recensement interne, à un examen spécifique des conventions recensées lors d'une réunion du Conseil d'Administration.

5.1.5 Organisation et fonctionnement de la Direction Générale

AST Groupe est une société anonyme à Conseil d'Administration, que préside Monsieur Alain TUR, fondateur et Président Directeur Général.

Par décision en date du 17 mai 2000, le Conseil d'Administration a décidé, conformément à la possibilité offerte par l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général en la personne de Monsieur Alain TUR. Par décision du Conseil d'Administration en date du 6 juin 2018, Monsieur Alain TUR a été renouvelé dans son mandat de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général pour une nouvelle période de six ans, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Par décision en date du 26 mai 2016, le Conseil d'Administration a décidé conformément à la possibilité offerte par l'article L. 225-53 du Code de commerce, de nommer Monsieur Olivier LAMY en qualité de Directeur Général Délégué. Par décision du Conseil d'Administration en date du 7 juin 2022, Monsieur Olivier LAMY a été renouvelé dans son mandat de Directeur Général Délégué pour une nouvelle période de six ans, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires à tenir en 2029 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Le Directeur Général Délégué est investi des mêmes pouvoirs que le Directeur Général pour agir en toute circonstance, au nom et pour le compte de la Société.

Aucune limitation de pouvoir au mandat de Direction Générale n'a été votée.

La Direction Générale est dotée d'un comité de direction qui s'est réuni lors de 8 séances durant l'année 2022.

Par ailleurs, un Comité de Direction, composé de 25 % de femmes, se réunit tous les mois avec les principaux directeurs de chaque activité (Maisons Individuelles, Promotion et Lotissements, Mode Constructif Industriel) et des fonctions centrales afin d'analyser les résultats du mois précédent par rapport au budget et de prendre les mesures correctives si nécessaire. La Société est attentive à la mixité et tend à un équilibre hommes/femmes dans les postes de Direction.

Enfin, un comité d'engagement se réunit environ deux fois par mois afin de se prononcer sur les investissements fonciers futurs pour les programmes en Promotion et en Lotissements. L'ensemble des projets est présenté lors de ce comité (lieu du projet, étude de marché, budget d'engagement, plan de masse...). Après étude, un avis favorable ou défavorable est donné et l'opération peut dès lors être engagée ou non.

Succession du dirigeant

Au regard de la composition et de l'organisation de la direction générale, le Conseil d'administration, dans le cadre de l'examen de la question de la succession du dirigeant (recommandation R17 du Code Middlenext), a estimé qu'il n'existe qu'une probabilité faible de risque de paralysie des organes sociaux exécutifs en cas d'incapacité ou de décès soudain. En outre, aucun départ en retraite n'est envisagé à un horizon court terme, conduisant la Société à réfléchir et identifier en amont de futurs dirigeants exécutifs au sein ou en dehors de la Société.

5.1.6 Principes de rémunération des mandataires sociaux

La présente section constitue le rapport établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce joint au rapport de gestion mentionné à l'article L.225-100 du Code de commerce.

La présente section expose la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société. Cette politique est conforme à l'intérêt social de la Société, contribue à sa pérennité et s'inscrit dans sa stratégie commerciale. Elle décrit toutes les composantes de la rémunération fixe et variable des mandataires sociaux d'AST Groupe et explique le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

La politique de rémunération susmentionnée a été établie par le Conseil d'Administration du 28 mars 2017, mis à jour au cours de la réunion en date du 26 mars 2018 concernant le Président Directeur Général. Le Conseil d'Administration du 27 mars 2023 a pris acte du maintien de la politique de rémunération applicable aux dirigeants mandataires sociaux d'AST Groupe.

Le Groupe n'a pas défini de politique pour la distribution d'AGA.

Rémunération des mandataires sociaux dirigeants, à savoir le Président Directeur Général (Alain TUR) et le Directeur Général Délégué (Olivier LAMY).

Les critères et méthodes retenus pour déterminer, répartir et attribuer les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature au Président Directeur Général (Alain TUR) et au Directeur Général Délégué (Olivier LAMY) ont été fixés par le Conseil d'Administration du 28 mars 2017, puis mis à jour au cours de la réunion en date du 26 mars 2018 concernant le Président Directeur Général. Le Conseil d'Administration du 27 mars 2023 a pris acte du maintien de la politique de rémunération applicable aux dirigeants mandataires sociaux d'AST Groupe.

Une rémunération fixe en ligne avec les pratiques de marché et la taille de la Société est attribuée aux dirigeants mandataires sociaux en vertu, soit de leur mandat (Alain TUR), soit d'un contrat de travail (Olivier LAMY).

Un avantage en nature consistant en une mise à disposition d'un véhicule de fonction a été attribué aux dirigeants mandataires sociaux.



Le Président Directeur Général ne cumule pas son mandat social avec un contrat de travail. En revanche, le Directeur Général Délégué bénéficie d'un contrat de travail distinct de son mandat social. Ce contrat de travail est un contrat de travail à durée indéterminée. Il ne contient pas et il n'existe pas par ailleurs de clauses ou d'accords spécifiques relatives à la rupture ou la résiliation de ce contrat de travail. Le Directeur Général Délégué ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat social et est rémunéré exclusivement par le biais de son contrat de travail.

Par ailleurs, le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne disposent ni d'un régime de retraite supplémentaire, ni d'indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonction, ni d'indemnités relatives à une clause de non-concurrence.

Conformément à la recommandation R13 du Code MiddleNext, les informations ci-dessous sont établies en se référant audit Code MiddleNext et aux recommandations complémentaires en matière de communication sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées.

Les dirigeants ne sont pas rémunérés au titre de mandats exercés dans des filiales du Groupe.

Rémunération des mandataires sociaux non dirigeants

La politique de rémunération des administrateurs réside dans l'allocation d'une rémunération fixe annuelle (ex « jetons de présence ») dont l'enveloppe est fixée par l'Assemblée Générale des actionnaires et qui fait ensuite, chaque année, l'objet d'une répartition au profit de certains administrateurs selon décision du Conseil d'Administration et en fonction de leur présence aux différentes réunions.

Rémunération fixe annuelle allouée aux administrateurs (ex « jetons de présence »)

	Rémunération allouée au titre de	
	2022	2021
Alain TUR	-	-
Olivier LAMY	-	-
Jérôme GACOIN	-	-
Martine COLLONGE	6 000 €	6 000 €
Virginie BOISSIMON SMOLDERS	6 000 €	6 000 €

En vertu d'une politique d'incitation vis-à-vis de l'ensemble de ses collaborateurs, la Société a mis en place un programme d'attribution gratuite d'actions au profit des mandataires, salariés de la Société et des sociétés ou groupement qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Les précédentes attributions gratuites d'actions n'étaient pas soumises à des conditions de performances, mais ce critère sera étudié lors du prochain plan d'AGA. Les critères légaux d'attributions ont été retenus pour conditionner l'acquisition des actions attribuées gratuitement par le Conseil.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social

Alain TUR	2022		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	214,1	214,1	214,0	214,0
Rémunération allouée aux administrateurs				
Avantages en nature	10,3	10,3	10,3	10,3
TOTAL	224,4	224,4	224,3	224,3

Olivier LAMY	2022		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	194,4	194,4	218,7	218,7
Rémunération variable	25,0	25,0		
Rémunération allouée aux administrateurs				
Avantages en nature	4,7	4,7	4,7	4,7
TOTAL	224,1	224,1	223,4	223,4

Les deux dirigeants actuels bénéficient d'un véhicule de fonction.

- Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe : Néant ;
- Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social : Néant ;
- Actions attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque mandataire social : Néant ;
- Actions attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice 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.

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 fonction		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Alain TUR PDG		X		X		X		X
Olivier LAMY DGD	X			X		X		X

Ratios de rémunération - évolution annuelle des rémunérations, des performances et des ratios

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-9 6° et 7° ((applicables à la Société jusqu'au 21 mars 2022, date du transfert des actions de la Société du marché Euronext vers le marché Euronext Growth), il est indiqué ci-dessous le niveau de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux mis au regard de la rémunération moyenne et médiane des salariés du Groupe, ainsi que leur évolution annuelle, celle des performances du Groupe et de la rémunération moyenne des salariés du Groupe au cours des cinq exercices les plus récents.

RATIOS DE RÉMUNÉRATION

La rémunération retenue pour les dirigeants mandataires sociaux et les salariés correspond à la rémunération versée au cours de l'exercice. Elle est constituée de la part fixe en équivalent temps plein et de la part variable versée au cours de l'exercice N au titre de N-1. Elle ne tient pas compte des avantages en nature, de la prime de participation et d'intéressement.

Ratio avec la rémunération moyenne et la rémunération médiane					
	2018	2019	2020	2021	2022
Ratio rémunération comparé à la moyenne des salariés du Groupe	6,3	6,4	6,4	6,8	6,2
Évolution N/N-1 en %	21,6 %	2,7 %	0,0 %	6,2 %	-8,8 %
Ratio rémunération comparé à la médiane des salariés du Groupe	7,5	7,7	7,7	8,2	7,7
Évolution N/N-1 en %	20,3 %	3,4 %	0,0 %	6,5 %	-6,1 %

ÉVOLUTION COMPARÉE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES PERFORMANCES

Ratio avec la rémunération moyenne et la rémunération médiane					CAGR ^(a)
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2018-2022
Évolution de la rémunération des dirigeants	2,8 %	-1,3 %	5,6 %	0,2 %	1,8 %
Évolution de la rémunération moyenne des salariés du Groupe	-3,2 %	0,1 %	-1,1 %	9,9 %	1,3 %
Croissance publiée du chiffre d'affaires	-10,6 %	-12,7 %	-9,0 %	-2,6 %	-8,8 %
Croissance publiée du résultat net	-68,4 %	116,0 %	-98,1 %	-8 300,0 %	

^(a)CAGR : croissance annuelle moyenne.

L'évolution négative de la rémunération moyenne des salariés du Groupe en 2017/2018 s'explique par les opérations de croissance externe.

La croissance annuelle moyenne de la rémunération totale des dirigeants mandataires sociaux sur les cinq dernières années a été de 3,9 %. Sur la même période et également exprimée en croissance annuelle moyenne, la performance du Groupe mesurée à travers les indicateurs de progression du chiffre d'affaires consolidé et du résultat net a été nettement supérieure, respectivement de -1,7 % et -59,5 %.

Contrats de service liant les membres des organes d'administration à la société ou à l'une de ses filiales

Il existe des relations commerciales entre AST Groupe et la société Aelium, dont le Président est Jérôme GACOIN. Compte tenu du niveau des honoraires versés à Aelium et du fait que le contrat a été conclu et est appliqué selon des conditions de marché, AST Groupe considère que ce contrat ne remet pas en cause le caractère indépendant de cet administrateur.

5.1.7 Autres éléments visés aux articles L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de commerce (applicable à la Société jusqu'au 21 mars 2022)

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

Les modalités sont détaillées au niveau de l'article 23 « convocation aux assemblées » des statuts. Il n'existe pas de modalités particulières.

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il est précisé que les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont exposés et expliqués à la Section 6.2.6 du présent Document d'enregistrement universel.

5.1.8 Mandats et fonctions des mandataires sociaux de la Société

1. Direction Générale

Nom	Mandats	Date d'échéance	Autres mandats et fonctions exercés
Alain TUR	PDG	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2023	Président Directeur Général d'AST Groupe, Administrateur d'AST Groupe,
	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2023	Représentant de la société AST Groupe, elle-même : - Présidente de POBI INDUSTRIE, - Présidente de POBI STRUCTURES, - Présidente de DPLE, - Présidente de MAISONS IDÉOZ, - Présidente d'AST Services SAS, - Présidente de CUBEA, - Présidente de NEWCO 1, NEWCO 2 et NEWCO 3 - Gérante de la SNC NOVIM Résidences, Président d'Evolim SAS.
Olivier LAMY	DGD	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2023	Directeur Général Délégué d'AST Groupe, Administrateur d'AST Groupe,
	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2027	

Ce tableau est conforme aux mandats occupés par les mandataires sociaux au 31 décembre 2022. Il n'existe pas d'autres mandats à l'intérieur ou à l'extérieur du Groupe.

Profil des dirigeants :

Alain TUR, Président Directeur Général :

De formation commerciale, Alain TUR est actif dans le métier de la construction en région Rhône-Alpes depuis 22 ans. Il a d'abord débuté son activité dans le domaine de la maison individuelle chez des constructeurs locaux en tant que commercial, puis chez Maison Bouygues où il est recruté en tant que responsable des points de vente. En 1988, il intègre la direction du groupe Bati Ingénierie, constructeur régional qui réalisait à l'époque environ 250 maisons par an. Fort de cette double compétence, Alain TUR crée au début des années 90 une société indépendante, dont l'activité est la maîtrise d'œuvre spécialisée en Maisons Individuelles. En octobre 1993, il crée AST Ingénierie qui deviendra AST Promotion, puis AST Groupe. Alain TUR en est le Président Directeur Général.

Olivier LAMY, Directeur Général Délégué :

Diplômé de BSB en 1998, Olivier LAMY a occupé diverses fonctions d'audit et contrôle financier notamment chez PwC, Worldcom puis Arthur Andersen avant de rejoindre Deloitte en 2002 où il occupait précédemment la fonction de senior manager. Au sein du cabinet Deloitte, il était en charge de l'audit de nombreux Groupes cotés et de l'accompagnement de sociétés lors de leur introduction en bourse.

Il rejoint AST Groupe en 2013 au poste de Directeur Administratif & Financier. Il est aujourd'hui Directeur Général Délégué du Groupe.



2. Membres du Conseil d'Administration

Le Conseil veille à ce que sa composition soit équilibrée, notamment en matière de diversité (représentation des femmes et des hommes, âge, nationalité, profil international, expertises) comme indiqué au 5.1.3 du présent Document d'enregistrement universel.

Nom	Mandats	Date d'échéance	Autres mandats et fonctions exercées
Jérôme GACOIN	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2027	Président de la société Aélium, Administrateur au conseil de surveillance d'ORAPI
Martine COLLONGE	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2023	Présidente de Collonge Conseil, Administrateur de SAINT-JEAN GROUPE (ex SABETON), Déléguée Régionale de l'AFFO
Virginie BOISSIMON-SMOLDERS	Administrateur	à l'issue de l'AGO qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31-12-2022	Directrice adjointe accélérateur EM Lyon Business School, Advisory Board member French Tech One et co-fondatrice/co-présidente d'honneur Fondation LDigital, Administrateur au sien du groupe MARE NOSTRUM

Ce tableau est conforme aux mandats occupés par les mandataires sociaux au 31 décembre 2022. Il n'existe pas d'autres mandats exercés à l'intérieur ou à l'extérieur du Groupe.

5.1.9 Opérations réalisées sur les titres de la société par les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des articles 223-22-A et suivants du règlement général 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 20000 euros par année civile.

Les mouvements sur les titres opérés par les personnes visées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier, membres du Conseil d'Administration, au cours de l'exercice 2022, sont les suivants :

Nom	Nombre de titres détenus au 31/12/2021	Mouvements sur la période	Nombre de titres détenus au 31/12/2022
Alain TUR	2 328 925	-	2 328 925
Olivier LAMY	150 100	191 764	341 864
Martine COLLONGE	5 000	-	5 000
Jérôme GACOIN	1 000	-	1 000
Virginie BOISSIMON-SMOLDERS	100	-	100

5.1.10 Conflits d'intérêts

À la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent Document d'enregistrement universel, de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'Administration, du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs. Comme indiqué à la Section 5.1.3 du présent Document d'enregistrement universel et conformément à la recommandation R2 du Code MiddleNext, le sujet des conflits d'intérêts potentiels fait l'objet d'un examen régulier par le Conseil d'Administration.

5.1.11 Opération avec des apparentés

Les opérations avec les parties liées sont indiquées dans la note 11 de l'annexe aux comptes consolidés.

5.1.12 Délégations de compétence en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 du Code de commerce, les délégations de compétences et de pouvoirs en cours de validité accordées au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale en matière d'augmentation de capital par applications des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce figurent en Section 6.2.7 du présent Document d'enregistrement universel.

5.2 Contrôle interne

5.2.1 Contrôle interne et gestion des risques

Le processus de contrôle interne mis en œuvre dans le Groupe par la Direction Générale se matérialise par des contrôles continus, élaborés selon des procédures internes, par chacune des directions fonctionnelles ou opérationnelles du Groupe. Ces contrôles donnent lieu à un reporting permanent vers la Direction Générale et les directions associées. Les risques ainsi identifiés sont portés à la connaissance de la Direction Générale qui coordonne les travaux nécessaires en interne afin d'y remédier.

À la demande du Président du Conseil d'Administration, la Direction Générale, en relation avec les principales directions opérationnelles et fonctionnelles de la Société, a rassemblé les éléments constitutifs du présent rapport, relatifs aux procédures en place en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Le processus de contrôle interne mis en œuvre dans le Groupe tient compte des avis et des recommandations de l'AMF. Le présent rapport a été rédigé en s'appuyant sur le guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites du cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, publiés par l'AMF.

Comme tout système de contrôle, le dispositif de contrôle interne de la Société ne peut cependant fournir qu'une assurance raisonnable et non une garantie absolue quant à la gestion et maîtrise des risques.

5.2.2 Définition et objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne est un dispositif défini et mis en œuvre sous la responsabilité du Conseil d'Administration qui vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements en vigueur ;
- la fiabilité des informations financières et comptables ;
- la sécurisation de la prise de décision au sein du Groupe ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la maîtrise de l'ensemble des risques résultant de l'activité de la Société et des risques d'erreurs et de fraudes
- la cohérence entre des actions et les valeurs du Groupe ; et
- d'une façon générale, la contribution à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Les procédures de contrôle interne sont applicables à l'ensemble des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, à savoir la société mère et les entités contrôlées au regard des normes IFRS.

5.2.3 Dispositif de contrôle interne

L'ambition du Groupe est d'être doté d'un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques performant à chaque niveau de responsabilité, tout en restant adapté aux caractéristiques structurelles du Groupe. Ce dispositif repose sur un cadre organisationnel définissant clairement les rôles et responsabilités de chaque intervenant, un processus efficace de gestion des risques et une maîtrise de la diffusion de l'information en interne. Il n'est pas limité aux procédures mises en place afin de fiabiliser les informations comptables et financières.

Un cadre organisationnel définissant clairement les rôles et responsabilités de chaque intervenant

L'organisation du contrôle interne et de la gestion des risques mise en place par la Direction Générale a permis à la Société de renforcer le déploiement de procédures transversales avec pour principal objectif une plus grande harmonisation des activités au sein du Groupe.

Le contrôle interne et la gestion des risques relèvent de l'implication de tous les acteurs du Groupe. Chaque collaborateur du Groupe concerné a la connaissance et l'information nécessaires pour établir, faire fonctionner et surveiller le dispositif de contrôle interne, au regard des objectifs qui lui ont été assignés.

Le dispositif de contrôle interne couvre de nombreux processus de reporting comptables, financiers et opérationnels. La pertinence des contrôles et leurs adaptations éventuelles sont examinées, en tant que de besoin, au vu notamment des retours d'expérience, des évolutions d'organisation et de nouvelles décisions émanant de la Direction Générale et des directions fonctionnelles ou opérationnelles.



Un processus efficace de gestion des risques

Pour assurer la pérennité de son développement et favoriser l'atteinte de ses objectifs, le Groupe cherche à anticiper et à gérer les risques auxquels il est exposé dans le cadre de ses activités.

Les principaux facteurs de risque sont identifiés et analysés au Document paragraphe 1.9 du présent d'enregistrement universel. La définition des risques significatifs est réactualisée par la Direction Générale de la Société, leur gestion étant ensuite mise en œuvre par les directions fonctionnelles ou opérationnelles du Groupe.

L'identification et l'évaluation des risques s'inscrivent dans le cadre d'un processus continu et couvrent des risques qui peuvent avoir une incidence importante sur la situation financière et opérationnelle du Groupe.

5.2.4 Mise en œuvre du contrôle interne

La mise en œuvre du contrôle interne dans le Groupe s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue reposant notamment sur l'enrichissement des procédures d'information et d'harmonisation des pratiques intra-Groupe, leur adaptation en fonction de l'évolution des risques et des retours d'expérience sur l'efficacité de leur fonctionnement, de manière à faire évoluer les pratiques vers une maîtrise plus efficace des risques inhérents aux activités du Groupe.

Conformité aux lois et règlements

La Société est soumise à la réglementation en vigueur commune à l'ensemble des sociétés, ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires spécifiques aux sociétés cotées (notamment le Règlement général de l'AMF). Chaque direction fonctionnelle ou opérationnelle du Groupe est responsable, dans son domaine de compétence, du respect des lois et des règlements.

Fiabilité des informations comptables et financières

L'information comptable et financière du Groupe est élaborée et traitée en conformité avec les procédures de clôture des comptes et de consolidation, le suivi de la trésorerie, la communication financière et la vérification de l'application des lois et règlements en vigueur.

Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

Pour assurer la qualité et la fiabilité des informations financières et comptables qu'il produit, le Groupe s'appuie principalement sur un ensemble de principes et de normes comptables et sur un système de reporting et de consolidation, utilisé par les entités faisant partie du périmètre d'application, qui permet d'assurer la cohérence, la qualité et la fiabilité des données grâce à des contrôles bloquants, avant remontée au niveau de la société mère.

Les principales procédures mises en place en matière d'établissement des comptes sociaux et consolidés reposent notamment sur un renforcement du reporting mensuel du compte de résultat par segment opérationnel. Cette organisation permet, outre la remontée d'informations pour la gestion du Groupe, la mise en place de procédures de clôture plus performantes fiabilisant ainsi l'information financière produite.

Pour l'établissement des comptes consolidés, des procédures de validation s'appliquent à chaque étape du processus de remontée et de traitement des informations. Elles ont pour objet, sur une base semestrielle, de vérifier notamment :

- le correct ajustement et l'élimination des transactions internes ;
- la vérification des opérations de consolidation proprement dites ;
- la bonne application des normes ; et

La qualité et l'homogénéité des données comptables et financières consolidées et, en particulier, la cohérence entre les données comptables et les données de gestion.

Acteurs des contrôles

- Afin d'améliorer le contrôle interne, trois organes différents ont été créés avec des responsables distincts :
 - la comptabilité fournisseur : avec la maîtrise des coûts de gestion de l'entreprise, le suivi des achats métiers et frais généraux, et le développement des relations fournisseurs ;
 - la comptabilité générale : avec la préparation des comptes sociaux, des comptes consolidés, des comptes analytiques et l'établissement des déclarations fiscales ;
 - le contrôle de gestion : avec l'établissement des tableaux de bord financiers mensuels, la mise en place de contrôle interne et de gestion et l'élaboration du process budgétaire.

Les différentes fonctions comptables et financières sont supervisées par le Directeur Administratif et Financier du Groupe.

- Dans le cadre de l'établissement des comptes, le Groupe peut être amené à consulter des experts dans différents domaines, notamment en matière d'application des normes IFRS sur la consolidation financière. La Direction financière du Groupe assure de son côté une « veille » des nouvelles normes IFRS afin d'alerter et d'anticiper au mieux leurs incidences sur les comptes du Groupe ;
- Les éléments comptables et financiers préparés par les filiales consolidées font l'objet, par les Commissaires aux comptes, d'un examen limité lors des clôtures semestrielles et d'un audit complet lors des clôtures annuelles. Ces travaux comprennent également la validation du passage des comptes entre les principes comptables locaux et les normes IFRS.

Communication financière

En tant que société cotée, la Société publie, en adéquation avec les lois et règlements en vigueur :

- une information périodique à échéances régulières : les chiffres d'affaires trimestriels, un Rapport Financier semestriel, un Rapport d'Activité et un Document d'enregistrement universel ;
- des communiqués de presse lors d'évènements jugés significatifs et/ou susceptibles d'avoir une influence sensible sur le cours de bourse, reflétant l'évolution de l'activité de la Société et la mise en œuvre de sa stratégie.

La Société organise également chaque année une présentation des résultats du Groupe, ainsi que son Assemblée Générale ordinaire annuelle.

L'élaboration, la validation et la publication des informations financières suivent un processus structuré :

- la Direction Financière est le seul département habilité à élaborer et à publier des informations financières à destination de publics externes ;
- la Direction Financière est la source unique des informations financières. D'autres données et informations, notamment opérationnelles, sont transmises à la Direction Financière par différents services identifiés au sein du Groupe ;
- toute information financière destinée à être publiée est documentée en interne et fait l'objet d'un contrôle et d'une validation avant sa publication.
- Le Document d'enregistrement universel du Groupe est déposé auprès de l'AMF conformément à son Règlement général. Préalablement, le Document d'enregistrement universel a fait l'objet d'un contrôle par les Commissaires aux Comptes.

Autres pratiques intra-groupe mises en place dans le cadre du contrôle interne

Contrôle de gestion

Le Département Contrôle de gestion Groupe a un rôle important dans le processus de suivi et de contrôle de la performance des filiales. Il coordonne la préparation des budgets annuels et contrôle les réalisations et les estimations de manière approfondie. Ce travail s'appuie sur des règles d'établissement du reporting et du budget précises telles que notamment le reporting mensuel budget/re-prévision renforcé afin de réaliser des analyses plus qualitatives et plus profondes.

Systèmes d'informations

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

La combinaison de cet ERP et du logiciel comptable CEGID permet d'effectuer des situations intermédiaires pour toutes les activités (Maisons Individuelles, Promotion et Lotissements, Mode Constructif Industriel) avec une fréquence mensuelle.

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

Le contrôle des marges de chaque contrat Maisons Individuelles est effectué tous les mois en fonction de certains critères d'écart types.



Ressources humaines

La qualité et la compétence des salariés du Groupe sont des éléments importants du dispositif de contrôle interne. La politique de ressources humaines du Groupe s'est axée sur l'amélioration du processus de recrutement, la mise en place d'un système de suivi de carrières complémentaire au système d'évaluation annuel de la performance pour chaque salarié du Groupe et des investissements en formation.

En recherche continue d'optimisation de son organisation, la Société favorise la transversalité au sein de ses équipes.

Par ailleurs, un suivi est effectué au sein du Groupe afin de permettre l'accomplissement des obligations légales liées à la responsabilité sociale de la Société décrite au Chapitre 7 du présent Document d'enregistrement universel et une meilleure communication de l'information sociale.

Cartographie des risques « Loi Sapin II »

La loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique de décembre 2016, dit loi Sapin II, impose l'établissement d'une carte détaillant les risques de sollicitations externes aux fins de corruption, notamment en fonction des zones géographiques dans lesquelles le Groupe déploie ses activités.

La cartographie des risques de corruption vise deux séries d'objectifs :

- identifier, évaluer, hiérarchiser les risques de corruption pour garantir un programme de conformité efficace et adapté ;
- informer la Direction et lui donner la visibilité nécessaire pour la mise en œuvre de mesures de prévention et de direction proportionnées aux enjeux identifiés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Groupe a conservé sa cartographie des risques « Loi Sapin II » mise à jour en 2021, accompagnée (i) d'un code de bonne conduite à destination de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, ainsi qu'une (ii) d'une procédure d'évaluation des risques.

5.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

PricewaterhouseCoopers Audit

Grand Hôtel Dieu
3, Cour du Midi - CS 30259
69287 Lyon cedex 02

Deloitte et Associés

Immeuble Higashi
106 cours Charlemagne - CS 40207
69286 LYON Cedex 02

A.S.T. GROUPE
Société Anonyme
78, rue Élisée Reclus
69150 DÉCINES-CHARPIEU

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions 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 déjà approuvées 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 soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.



Convention de gestion entre les sociétés A.S.T Groupe et SNC Novim Résidences :

- Personne concernée : Monsieur Alain TUR, Président-Directeur général de votre société et gérant de la SNC Novim Résidences ;
- Nature : Convention de gestion, d'administration et de direction de la société SNC NOVIM RÉSIDENCES et, plus particulièrement, sur les aspects financiers, administratifs et techniques de l'opération immobilière dénommée « Les Jardins d'Emy » sise à Charly (Rhône) ;
- Importance de la prestation de service fournie : montant nul.

Lyon, le 27 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit :
Natacha PELISSON

Deloitte et Associés :
Jean-Marie LE JELOUX

6. Informations sur la Société et le capital

6.1 Informations juridiques

6.1.1 Siège social, forme juridique et législation applicable

Dénomination sociale (article 3 des Statuts)

AST Groupe

Siège social (article 4 des Statuts) - téléphone - site web

78, rue Élisée Reclus Décines-Charpieu (69 150)

Tél. 04 72 81 64 64 - Site internet : <https://www.ast-groupe.fr/>

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 ses statuts sociaux, dont les principaux articles sont repris ci-après.

6.1.2 Actes constitutifs et extraits des statuts

Date de constitution et durée de la société (Article 5 des Statuts)

La durée de la société reste fixée à 99 ans à compter du 6 octobre 1993, date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation. La décision de prorogation de la durée de la société est prise par décision collective des actionnaires.

Objet social (Article 2 des Statuts)

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

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

Code NAF

4110A - Promotion immobilière de logements.



Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 392 549 820.

Exercice social (Article 38 des Statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Forme des actions (Article 10 des Statuts)

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

Assemblées générales

Convocation, nature et lieu des assemblées (Articles 21 et 23 des Statuts)

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Bureau de l'Assemblée (Article 28 des Statuts)

Le bureau de toute Assemblée Générale d'actionnaires est composé du Président de l'Assemblée Générale, de deux Scrutateurs et d'un Secrétaire. 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. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président de séance.

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 et réglementaires applicables.

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 7^e alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce, au deuxième 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 au dit conseil.

Affectation des bénéfices et modalités de paiement des dividendes (Article 40 des Statuts)

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- 5 % au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.
- et toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable qui est à la disposition de l'Assemblée Générale pour être réparti entre tous les actionnaires à titre de dividendes au prorata de leurs droits dans le capital, ou affecté à tous comptes de réserves ou reporté à nouveau.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'Assemblée Générale, ou à défaut, par le Conseil d'Administration.

Les dividendes non réclamés dans les 5 ans de leur mise en paiement sont prescrits.

6.2 Capital

6.2.1 Capital social au 31/12/2022

Le capital social d'AST Groupe est fixé à la somme de 4 645 083,96 € divisé en 12 903 011 actions de 0,36 € chacune de valeur nominale, toutes de même rang, intégralement libérées.

6.2.2 Titres non représentatifs du capital

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

6.2.3 Autres titres donnant accès au capital

À ce jour, il n'y a pas d'autres titres donnant accès au capital que ceux évoqués auparavant.



6.2.4 Tableau d'évolution du capital depuis la création de la société (Article 6 des Statuts)

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombres d'actions créées	valeur nominale	Nombre d'actions cumulées	Capital après opération
23/09/1993	Création	50 000,00 F		500	100,00 F	500	50 000,00 F
05/12/1993	Augmentation de capital par apport en numéraire et incorporation de réserves	250 000,00 F		2 500	100,00 F	3 000	300 000,00 F
23/12/1999	Augmentation de capital par incorporation de réserves et élévation de la valeur nominale	487 148,40 F			262,38 F	3 000	787 148,40 F
23/12/1999	Conversion du capital en euros				40,00 €	3 000	120 000,00 €
17/05/2000	Division du nominal par 125				0,32 €	375 000	120 000,00 €
17/05/2000	Augmentation de capital par incorporation de réserves	204 000,00 €		637 500	0,32 €	1 012 500	324 000,00 €
29/06/2000	Inscription au marché libre				0,32 €	1 012 500	324 000,00 €
23/12/2002	Augmentation de capital par élévation de la valeur nominale et incorporation de réserves	81 000,00 €			0,40 €	1 012 500	405 000,00 €
29/09/2004	Augmentation de capital en rémunération d'apports	481 600,00 €	6 742 400,00 €	1 204 000	0,40 €	2 216 500	886 600,00 €
29/09/2004	Réduction du capital	-321 977,20 €	2 234 719,20 €	-804 943	0,40 €	1 411 557	564 622,80 €
29/09/2004	Augmentation de capital par incorporation de réserves via l'accroissement du nominal	1 976 179,80 €			1,80 €	1 411 557	2 540 802,60 €
29/09/2004	Division du nominal par 5			564 6228	0,36 €	7 057 785	2 540 802,60 €
25/08/2005	Augmentation de capital par incorporation de la prime de fusion	508 160,52 €		1 411 557	0,36 €	8 469 342	3 048 963,12 €
09/06/2008	Augmentation du capital par incorporation de réserves	609 792,84 €		1 693 869	0,36 €	10 163 211	3 658 755,96 €
13/12/2010	Augmentation du capital par incorporation de réserves	115 243,20 €		320 120	0,36 €	10 483 331	3 773 999,16 €
21/05/2012	Augmentation du capital par incorporation de réserves	754 800,12 €		2 096 667	0,36 €	12 579 998	4 528 799,28 €
27/03/2014	Augmentation du capital par incorporation de réserves	43 200,00 €		120 000	0,36 €	12 699 998	4 571 999,28 €
02/06/2015	Augmentation du capital par incorporation de réserves	21 600,00 €		60 000	0,36 €	12 759 998	4 593 599,28 €
04/09/2018	Augmentation du capital par émission d'actions	51 484,68 €		143 013	0,36 €	12 903 011	4 645 083,96 €

6.2.5 Composition générale du capital

Le capital est composé d'environ 34 % de titres au porteur, le reste du capital étant constitué de titres nominatifs détenus principalement par la famille TUR et la société TEAM INVEST.

6.2.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société

Droits de vote double (Article 30 des Statuts)

Au 31 décembre 2022, les 12 903 011 actions ordinaires 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.

Au 31 décembre 2022, le nombre total de droits de vote exerçables (hors actions privées de droit de vote) était de 21 367 767.

Seuils statutaires (Article 11 des Statuts)

Toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social, et/ou des droits de vote, est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 3 % du capital et/ou des droits de vote, jusqu'à 5 %, dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de ce seuil, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital, ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote égale à 3 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soit privée du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Identification des détenteurs de titres au porteur (Article 10 des Statuts)

La Société est autorisée à faire usage, à tout moment, des dispositions légales prévues en matière d'identification des titres conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L.228-2 du Code du Commerce.

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

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts

Néant.

Pouvoirs du Conseil d'Administration dans le cadre d'émission ou de rachat d'actions

Autorisations d'achat d'actions

Cf. Section 6.5.1 du présent Document d'enregistrement universel.



6.2.7 Tableau des délégations

DÉLÉGATIONS EN COURS

Titres concernés - Date d'Assemblée Générale (durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
1. Rachat d'actions		
Opérations de rachat d'actions AG du 7 juin 2022 - 8 ^e résolution (18 mois - expiration le 6 décembre 2023)	Nombre maximum d'actions propres pouvant être rachetées : <ul style="list-style-type: none"> • 10 % du nombre total des actions composant le capital social tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à l'AG du 7 juin 2022 ; • 5 % de ce même nombre total des actions composant le capital social, s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport. Prix maximum d'achat: 22,00 euros. Montant global maximum du programme de rachat d'actions 28 386 624,20 euros.	Au 31/12/2022, 17 555 actions autodétentues (affectées en totalité au contrat de liquidité)
2. Annulation d'actions - réduction de capital		
Opérations d'annulation de titres - réduction de capital AG du 7 juin 2022 - 9 ^e résolution (24 mois - expiration le 6 juin 2024)	Nombre maximum d'actions propres pouvant être annulées : <ul style="list-style-type: none"> • 10 % du capital tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à l'AG du 7 juin 2022. 	-
3. Émission avec suppression/renonciation du droit préférentiel de souscription		
Augmentation de capital par offre au public AG du 7 juin 2021 - 15 ^e résolution (26 mois - expiration le 6 août 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none"> • de 5 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les seizième, dix-septième et dix-huitième résolutions de la présente Assemblée et aux quinzième, dix-septième et dix-huitièmes résolutions de l'Assemblée du 8 juin 2020 ; • de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux seizième, dix-septième et dix-huitième résolutions de la présente Assemblée et aux quinzième, dix-septième et dix-huitièmes résolutions de l'Assemblée du 8 juin 2020 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital. 	-
Augmentation de capital par voie d'offre visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (ex « placement privé ») AG du 7 juin 2022 - 10 ^e résolution (26 mois - expiration le 6 août 2024)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none"> • 20 % du capital social par période de 12 mois glissant ; • de 5 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux onzième, douzième et treizième résolutions de la présente Assemblée et à la quinzième résolution de l'Assemblée du 7 juin 2021 ; • de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux onzième, douzième et treizième résolutions de la présente Assemblée et à la quinzième résolution de l'Assemblée du 7 juin 2021 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital. 	-
Augmentation de capital à catégorie de personne : « Sociétés investissant, directement et/ou indirectement, à titre habituel dans des valeurs de croissance dites "small caps" (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas un milliard d'euros [1 000 000 000 €]), dans le secteur de la construction, de la promotion immobilière et d'aménagement de terrains, des travaux publics et, plus largement, dans le secteur de l'immobilier, et participant à l'émission pour un montant unitaire d'investissement supérieur à cent mille euros [100 000 €] (prime d'émission incluse) ». AG du 7 juin 2022 - 11 ^e résolution (18 mois - expiration le 6 décembre 2023)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none"> • de 5 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dixième, douzième et treizième résolutions de la présente Assemblée et à la quinzième résolution de l'Assemblée du 7 juin 2021 ; • de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux dixième, douzième et treizième résolutions de la présente Assemblée et à la quinzième résolution de l'Assemblée du 7 juin 2021 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital. 	-
Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise AG du 7 juin 2022 - 14 ^e résolution (26 mois - expiration le 6 août 2024)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none"> • 3 % du capital social. 	-
Attribution d'actions gratuites AG du 7 juin 2021 - 19 ^e résolution (38 mois - expiration le 6 août 2024)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none"> • 10 % du capital social. 	-
4. Émission avec maintien du droit préférentiel de souscription		
Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription AG du 7 juin 2022 - 12 ^e résolution (26 mois - expiration le 6 août 2024)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none"> • de 5 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dixième, onzième et treizième résolutions de la présente Assemblée et à la quinzième résolution de l'Assemblée du 7 juin 2021 ; • de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dixième, onzième et treizième résolutions de la présente Assemblée et à la quinzième résolution de l'Assemblée du 7 juin 2021 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital. 	-

5. Émission complémentaire en cas de demande excédentaire

Émission complémentaire en cas de demande excédentaire AG du 7 juin 2022 - 13 ^e résolution (26 mois - expiration le 6 août 2024)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none">• dans la limite de 15% du montant de l'émission initiale ;• de 5 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dixième, onzième et douzième résolutions de la présente Assemblée et à la quinzième résolution de l'Assemblée du 7 juin 2021 ;• de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par les dixième, onzième et douzième résolutions de la présente Assemblée et à la quinzième résolution de l'Assemblée du 7 juin 2021 pour les valeurs mobilières donnant accès au capital.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DÉLÉGATIONS PROPOSÉES À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Titres concernés - Date d'Assemblée Générale (durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions
1. Rachat d'actions	
Opérations de rachat d'actions AG du 5 juin 2023 - 8 ^e résolution (18 mois - expiration le 5 décembre 2024)	Nombre maximum d'actions propres pouvant être rachetées : <ul style="list-style-type: none">• 10 % du nombre total des actions composant le capital social tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à l'AG du 5 juin 2023 ;• 5 % de ce même nombre total des actions composant le capital social, s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport.
2. Annulation d'actions - réduction de capital	
Opérations d'annulation de titres - réduction de capital AG du 5 juin 2023 - 9 ^e résolution (24 mois - expiration le 5 juin 2025)	Nombre maximum d'actions propres pouvant être annulées : <ul style="list-style-type: none">• 10 % du capital tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à l'AG du 5 juin 2023.
3. Émission avec suppression/renonciation du droit préférentiel de souscription	
Augmentation par voie d'offre au public AG du 5 juin 2023 - 10 ^e résolution (26 mois - expiration le 5 août 2025)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none">• de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par la 11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions ;• de 30 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi que par les 11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions pour les valeurs mobilières donnant accès au capital.
Augmentation de capital par voie d'offre visée à l'article L.411-2 1^o du Code monétaire et financier (ex « placement privé ») AG du 5 juin 2023 - 11 ^e résolution (26 mois - expiration le 5 août 2025)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none">• 20 % du capital social par période de 12 mois glissant ;• de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par la 10^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions ;• de 30 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi que par les 10^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions pour les valeurs mobilières donnant accès au capital.
Augmentation de capital à catégorie de personne : « Sociétés investissant, directement et/ou indirectement, à titre habituel dans des valeurs de croissance dites "small caps" (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas un milliard d'euros (1 000 000 000 €)), dans le secteur de la construction, de la promotion immobilière et d'aménagement de terrains, des travaux publics et, plus largement, dans le secteur de l'immobilier, et participant à l'émission pour un montant unitaire d'investissement supérieur à cent mille euros (100 000 €) (prime d'émission incluse) » AG du 5 juin 2023 - 12 ^e résolution (18 mois - expiration le 5 décembre 2024)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none">• de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par la 10^e, 11^e, 13^e et 14^e résolutions ;• de 30 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi que par les 10^e, 11^e, 13^e et 14^e résolutions pour les valeurs mobilières donnant accès au capital.
4. Émission avec maintien du droit préférentiel de souscription	
Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription AG du 5 juin 2023 - 13 ^e résolution (26 mois - expiration le 5 août 2025)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none">• de 20 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux délégations mises en place par la 10^e, 11^e, 12^e et 14^e résolutions ;• de 30 000 000,00 euros en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi que par les 10^e, 11^e, 12^e et 14^e résolutions pour les valeurs mobilières donnant accès au capital.
5. Émission complémentaire en cas de demande excédentaire	
Émission complémentaire en cas de demande excédentaire AG du 5 juin 2023 - 14 ^e résolution (26 mois - expiration le 5 août 2025)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none">• dans la limite de 15 % du montant de l'émission initiale.
Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise AG du 5 juin 2023 - 15 ^e résolution (26 mois - expiration le 5 août 2025)	Montant maximum d'augmentation de capital : <ul style="list-style-type: none">• 3 % du capital social.



6.3 Actionnariat

6.3.1 Évolution de la répartition du capital et des droits de vote

La composition du capital social et des droits de vote au 31 décembre 2022, 2021 et 2020 est la suivante :

Actionnaires	2022			2021			2020		
	Nombre d'actions	Capital en %	Droit de vote en %	Nombre d'actions	Capital en %	Droit de vote en %	Nombre d'actions	Capital en %	Droit de vote en %
Team Invest	2 492 486	19,3 %	23,3 %	2 685 500	20,8 %	25,0 %	2 685 500	20,8 %	25,2 %
Alain TUR	2 328 925	18,0 %	21,6 %	2 328 925	18,0 %	21,4 %	2 328 925	18,0 %	21,6 %
Martine TUR	1 898 946	14,7 %	17,8 %	1 898 946	14,7 %	17,7 %	1 898 946	14,7 %	17,8 %
Sylvain TUR	896 931	7,0 %	8,4 %	896 931	7,0 %	8,3 %	896 931	7,0 %	8,4 %
Élodie TUR	824 914	6,4 %	5,8 %	824 914	6,4 %	5,8 %	824 914	6,4 %	5,8 %
TOTAL CONCERT	8 442 202	65,4 %	76,9 %	8 635 216	66,9 %	78,2 %	8 635 216	66,9 %	78,8 %
Public	4 460 809 ⁽¹⁾	34,6 %	23,1 %	4 267 795	33,1 %	21,8 %	4 267 795	33,1 %	21,2 %
TOTAL	12 903 011	100,0 %	100,0 %	12 903 011	100,0 %	100,0 %	12 903 011	100,0 %	100,0 %

(1) dont 17 555 actions auto détenues par AST Groupe.

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

Il est précisé qu'à l'occasion de son départ, Monsieur Sylvain TUR n'a vendu aucune action AST Groupe et a fait part de sa volonté de rester actionnaire d'AST Groupe. Monsieur Sylvain TUR demeure par ailleurs associé de la société Team Invest et demeure membre du concert existant à l'égard de la société AST Groupe, avec Alain TUR, Martine et Elodie TUR (Cf. communiqué de presse en date du 16 février 2021).

Afin de s'assurer que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive, la Société a décidé d'appliquer et de respecter l'intégralité des recommandations du code Middlenext sur le gouvernement d'entreprise (Cf. section 5.1.1 du présent Document d'enregistrement).

En outre, la composition du Conseil d'Administration et notamment la présence de trois administrateurs indépendants sur cinq administrateurs, soit plus de la moitié des membres du Conseil d'Administration, (Cf. section 5.1.3 du présent Document d'enregistrement) constitue également un élément de nature à s'assurer que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive au sein de la Société.

Identité des détenteurs du capital dépassant les seuils légaux au 31 décembre 2022

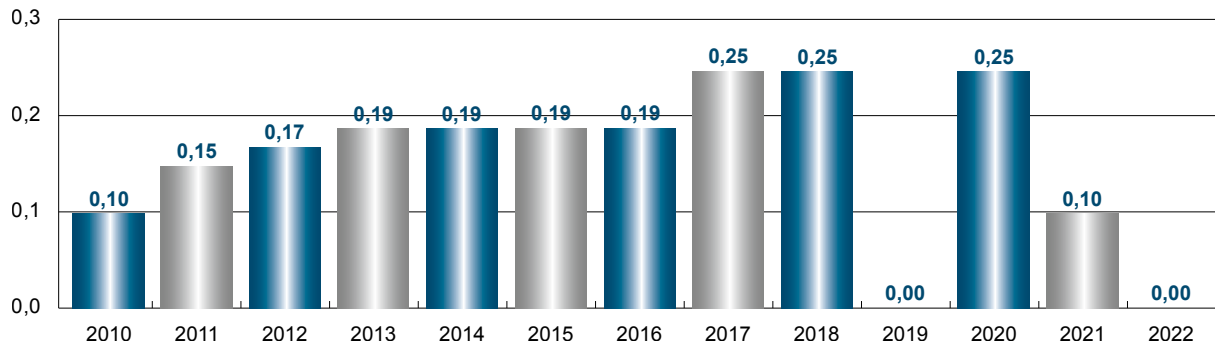
Conformément aux dispositions de l'article L233-13 du Code de Commerce, il est indiqué ci-après l'identité des actionnaires possédant au 31 décembre 2022 directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales :

- Possède plus du tiers : Alain TUR ;
- possède plus d'un cinquième : Team Invest ;
- possède plus des trois vingtièmes : Sylvain TUR; Martine TUR ;
- possède plus d'un vingtième : Élodie TUR ; Abacus Group ;

Au 31 décembre 2022, Alain TUR et Sylvain TUR détiennent respectivement 56,4 % et 43,6 % du capital et des droits de vote de Team Invest, soit l'intégralité du capital de Team Invest.

6.3.2 Politique de distribution

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



Compte tenu du résultat déficitaire de l'exercice 2022, le Conseil d'Administration réuni le 27 mars 2023 a proposé de ne pas distribuer de dividendes au titre de l'exercice 2022 et d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice au poste « Report à nouveau ».

6.4 Information boursière

L'action AST Groupe a été introduite sur le second marché de la bourse de Paris, le 24 novembre 2004.

L'Assemblée Générale des actionnaires d'AST Groupe qui s'est tenue le 21 janvier 2022 a approuvé, conformément aux dispositions de l'article L421-14 du Code monétaire et financier, le projet de transfert de cotation de ses titres du marché réglementé Euronext Paris (Compartiment C), vers le marché Euronext Growth Paris, géré par Euronext Paris S.A, et conféré tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en œuvre ce transfert de marché de cotation.

Le Conseil d'Administration qui s'est réuni le 21 janvier 2022 à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires, a décidé de mettre en œuvre ce transfert.

Le code ISIN est : **FR 0000076887**

Code mnémorique : **ALAST**

Code LEI : **969500MTCZNT7JHITU04**

Marché : Euronext Growth (à compter du 21 mars 2022)

Place de cotation : Euronext Paris (France)

Listing sponsor : TP ICAP Midcap

ÉVOLUTION DU TITRE SUR 2022

	Date	Plus Haut	Plus bas	Cours Moyen*	Volume
2022	Décembre	2,95	2,36	2,63	107 198
	Novembre	3,02	2,60	2,79	42 962
	Octobre	3,05	2,51	2,86	35 868
	Septembre	3,14	2,36	2,78	76 096
	Août	3,34	3,06	3,21	34 959
	Juillet	3,46	3,02	3,16	39 708
	Juin	3,75	3,40	3,56	48 362
	Mai	3,90	3,50	3,70	54 351
	Avril	4,15	3,65	3,91	44 457
	Mars	4,90	3,53	4,34	111 949
	Février	5,94	4,60	5,20	70 798
	Janvier	6,20	4,67	5,43	422 062

*Cours moyen = moyenne des cours moyens - Source : www.euronext.com



Exercice clos le 31 décembre 2022 :

- Cours moyen : **3,67 €**
- Nombre de titres échangés : **1 088 770 titres**
- Moyenne mensuelle d'échanges : **90 731 titres**

Au 31 décembre 2022, le cours de clôture était de 2,38 euros, soit une capitalisation boursière de 30,7 M€.

La volonté de la Société est de favoriser la liquidité du titre, et l'information financière vise à accroître la lisibilité et la transparence du modèle AST Groupe.

ÉVOLUTION DU TITRE SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2018	2019	2020	2021	2022
Cours de bourse					
Plus haut*	13,46	6,64	4,49	8,26	6,20
Plus bas*	4,36	2,95	1,82	3,82	2,36
Principales valeurs					
Nombre d'actions	12 903 011	12 903 011	12 903 011	12 903 011	12 903 011
Capitalisation (au 31 décembre en M€)	72,3	46,3	52,0	61,2	30,7

**<https://live.euronext.com/fr/product/equities/FR0000076887>

6.5 Programme de rachat d'actions

6.5.1 Situation en 2022

Le 7 juin 2022, l'Assemblée Générale a décidé, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, d'autoriser la Société, agissant par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration ou de ses représentants légaux, à acquérir un nombre d'actions de la Société représentant jusqu'à dix pour cent (10 %) du nombre d'actions composant le capital social.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du programme de rachat d'actions sont les suivants, par ordre de priorité :

- Favoriser la liquidité et animer le cours des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- Annuler les titres ainsi rachetés par voie de réduction de capital, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale des actionnaires, statuant en matière extraordinaire, d'une résolution spécifique portant sur cette réduction de capital ;
- Attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions légales et réglementaires, notamment, dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par voie d'attribution gratuite d'actions ou dans toute autre condition permise par la réglementation ;
- Attribuer les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toutes autres manières, à des actions existantes de la Société ;
- Remettre les actions en paiement ou en échange, notamment, dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Cette autorisation a mis fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 7 juin 2021.

Le prix unitaire net d'achat maximum a été fixé à vingt-deux euros (22,00 €), hors frais et commissions, ce prix étant en outre fixé sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société et réalisés dans les conditions légales et réglementaires.

Le montant maximal des fonds nécessaires à la réalisation du programme a été fixé à vingt-huit millions trois cent quatre-vingt-six mille six cent vingt-quatre euros et vingt centimes (28 386 624,20 €).

En 2022, la Société a fait usage des autorisations d'acheter en bourse des actions aux fins de répondre à deux objectifs :

- Le premier concerne la régulation des cours par intervention sur le marché. L'animateur, LOUIS CAPITAL MARKETS, à compter du 8 novembre 2013, est un prestataire de services d'investissement qui dispose des habilitations et des moyens nécessaires en vue de favoriser, pour le compte de l'émetteur, la liquidité des transactions et de la régularité des cotations des titres sur le marché.
- Le second est relatif à l'octroi d'actions gratuites ou d'options d'achats d'actions aux dirigeants ou salariés du Groupe dont fait partie la société.

Au 31 décembre 2022, la société possédait dans le cadre du programme de rachat 17 555 actions affectées en totalité au contrat de liquidité. La valeur d'achat de ces actions propres s'élève à 47 787 €, soit une valeur unitaire de 2,72 €.

Programme de rachat d'actions au 31 décembre 2022	
Actions auto détenues au 31 décembre 2022 :	17 555
% du capital en auto détention :	0,14 %
- dont contrat d'animation :	17 555
Montant d'actions inscrites au nom de la Société au 31 décembre 2022 :	0
- dont couverture en cas d'attributions gratuites d'actions, options d'achat d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions légales et réglementaires :	
- dont actions acquises en vue de remise en paiement ou échange dans le cadre d'opération de croissance externe :	-
- dont annulation de titres :	-
Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois	-
Valeur au cours de clôture au 31 décembre 2022 :	41 781 €
Valeur nominale :	0,36 €
Valeur nominale du portefeuille d'auto-détention :	6 320 €
Valeur comptable du portefeuille d'auto-détention	47 787 €

6.5.2 Descriptif du programme de rachat d'actions en application des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF)

En application de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF, le présent paragraphe constitue le descriptif de programme de rachat qui sera soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale du 5 juin 2023.

Titres concernés : actions ordinaires

Code mnémorique/Code ISIN : ALAST/FR0000076887

Autorisation de l'opération : Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2023

Part maximale du capital dont l'achat est à autoriser par l'Assemblée Générale :

La Société pourra acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera, un nombre d'actions ordinaires de la Société ne pouvant excéder :

- Dix pour cent (10 %) du nombre total des actions composant le capital social tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente décision, ou ;
- Cinq pour cent (5 %) de ce même nombre total des actions composant le capital social, s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ;

Prix maximum d'achat : quinze euros (15,00 €).

Montant maximum des fonds disponibles pour les besoins du présent programme : le montant maximal des fonds nécessaires à la réalisation de l'intégralité du programme de rachat d'actions serait, sur la base du prix unitaire net d'achat maximum ci-dessus, de dix-neuf millions trois cent cinquante-quatre mille cinq cent dix-sept euros (19 354 517€).

**Objectifs par ordre de priorité :**

- de favoriser la liquidité et animer le cours des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- d'annuler les titres ainsi rachetés par voie de réduction de capital, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale des actionnaires, statuant en matière extraordinaire, d'une résolution spécifique portant sur cette réduction de capital ;
- d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions légales et réglementaires, notamment, dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par voie d'attribution gratuite d'actions ou dans toute autre condition permise par la réglementation ;
- d'attribuer les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toutes autres manières, à des actions existantes de la Société ;
- de remettre les actions en paiement ou en échange, notamment, dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Modalités de rachat : les achats, cessions ou transferts de ces actions pourront être effectués à tout moment et par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou hors marché, y compris par des transactions de blocs et par des opérations optionnelles, et également en période d'offre publique. La part maximale du programme de rachat pouvant être effectuée par voie d'acquisition ou de cession de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

Durée du programme : 18 mois.

7. Déclaration de performance extra-financière

Les Sections qui suivent reprennent l'ensemble des rubriques (significatives pour le Groupe) du décret n° 20171265 du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises.

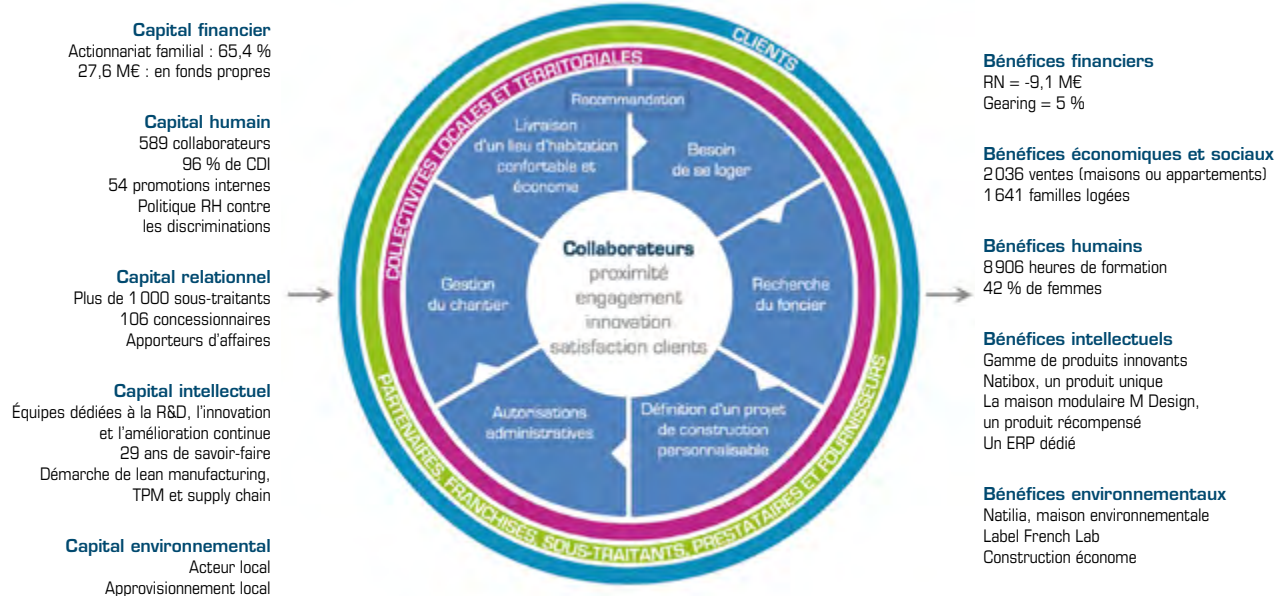
7.1 Modèle d'affaires

AST Groupe a été fondée en 1993 par Alain et Sylvain TUR. Le capital est aujourd'hui détenu à hauteur de 65,4 % par la famille TUR et la société TEAM INVEST, le flottant représentant 34,6 %.

À date, le Conseil d'Administration d'AST Groupe est composé de 5 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. Il débat régulièrement des grandes orientations stratégiques, économiques et financières de la société. Les compétences des membres du Conseil d'Administration sont décrites au 7.2.2 de la présente Déclaration de performance extra-financière.

AST Groupe se conforme pour la cinquième année consécutive aux exigences de la DPEF (Déclaration de performance extra-financière) pour la présentation de son reporting extra-financier et de son modèle d'affaires.

La RSE au cœur d'un business créateur de bénéfices partagés



7.2 Maîtrise des risques majeurs

7.2.1 Dispositif de gestion des risques

Afin de répondre à ses obligations, le Groupe a identifié les principaux risques extra-financiers auxquels il est soumis, c'est-à-dire ceux pouvant avoir un impact significatif pour le Groupe, ses parties prenantes ou pour son environnement.

Ces risques ont été définis comme ayant un impact significatif au regard des critères suivants :

- risques métiers identifiés par la Direction Générale ;
- prise en compte des informations légales et réglementaires imposées (articles L.225-102-1 et R.225-105 du Code de Commerce, Code du Travail, Règlement Général sur la Protection des Données, loi Sapin II...);
- benchmarks effectués avec les entreprises du même secteur d'activité.



Le Groupe a choisi de présenter ses sept principaux risques extra-financiers (section 7.3) dans l'ordre hiérarchique allant du risque le plus élevé au risque le moins élevé. Cette hiérarchisation des risques a été effectuée en tenant compte de deux critères : l'impact pour le Groupe et la probabilité de répétition du risque.

Interactions avec les parties prenantes dans la gestion et maîtrise des risques :

- salariés : le Groupe est doté de représentants du personnel dans chacune de ses filiales à l'exception de la société CUBEA; les réunions mensuelles ou organisées tous les deux mois, en fonction des contraintes légales, permettent d'aborder régulièrement les principaux enjeux (conditions de travail, santé, sécurité, rémunération, organisation...) et une remontée des souhaits exprimés par les collaborateurs; le Groupe dispose par ailleurs d'un réseau social interne, Yammer, lieu de partage d'informations et d'échanges entre les collaborateurs, la Direction des Ressources Humaines et la Direction. Une présentation annuelle des comptes et des principaux projets stratégiques des différentes activités est organisée pour l'ensemble des collaborateurs, permettant à ces derniers de poser leurs questions en direct à la Direction; en novembre 2022, la Direction a également réalisé une présentation afin d'apporter un maximum d'informations aux salariés sur AST Groupe, dans un marché en difficulté et de leur présenter les perspectives du Groupe et de répondre à leurs questions.
- collectivités sociales et territoriales : pour chaque projet de construction, un échange avec les services instructeurs en matière d'urbanisme permet de valider que le permis d'aménager et/ou de construire est conforme aux attentes des collectivités;
- prestataires et fournisseurs : le Groupe est doté d'un Responsable Achats et d'une cellule Services Généraux, en appui des Directions Métiers, concernant l'établissement de la relation contractuelle et la négociation avec les prestataires et fournisseurs du Groupe; un point est organisé tous les ans afin d'aborder la relation avec eux;
- partenaires, sous-traitants et franchisés : les salariés sont à l'origine de la mise en place de nouveaux partenariats et/ou de contrats de sous-traitance afin notamment d'accroître le volume de prospects du Groupe, de construire les logements vendus par le Groupe ou de l'assister dans le cadre du suivi des chantiers; les échanges quotidiens de ces intervenants avec les commerciaux ou les conducteurs de travaux permettent une remontée d'informations à destination des Directions Métiers sur les tendances du marché et ainsi d'anticiper les attentes des clients et/ou les problématiques de pénurie de main-d'œuvre; de telles informations sont également collectées par les animateurs techniques et commerciaux du Groupe, au travers de passages réguliers dans les agences des franchisés, de séances de formations, d'un séminaire organisé en début d'année civile et grâce à l'utilisation de Naticonnect, un réseau social accessible à tous les franchisés et à notre équipe d'animation;
- clients : le projet de construction du client est défini en concertation avec un commercial, qui, au cours d'un parcours d'accompagnement constitué de plusieurs rendez-vous, interroge le client sur ses attentes, notamment concernant la surface, les prestations... et ainsi peut ensuite lui proposer un projet répondant à celles-ci; les campagnes de SMS et échanges réguliers avec les chargés de clientèle permettent d'obtenir les avis des clients sur le déroulement de leur projet de construction; depuis le mois d'avril 2020, le Groupe a commencé à déployer une application relation clients qui permet un échange entre les différents intervenants du projet, mais aussi avec le client, ainsi tenu informé afin de lui apporter une plus grande visibilité sur l'avancement de son projet de construction.

Face à un contexte de marché exigeant, la Direction a transformé son fonctionnement pour répondre au mieux à nos objectifs de satisfaction clients, de respects des délais et nos objectifs financiers. En effet, nous avons dû adapter nos offres, suite à la mise en place de nouvelles normes de construction (RE2020), à l'augmentation du prix des matières premières et à la pénurie de certains matériaux.

Ainsi, dans un marché immobilier en mutation où les normes sont de plus en plus contraignantes, il est primordial de pouvoir se réinventer et d'anticiper les besoins futurs. Les offres innovantes du Groupe que sont Natibox « studio de jardin » et la maison modulaire « M Design », vont pouvoir répondre à cette nouvelle donne.

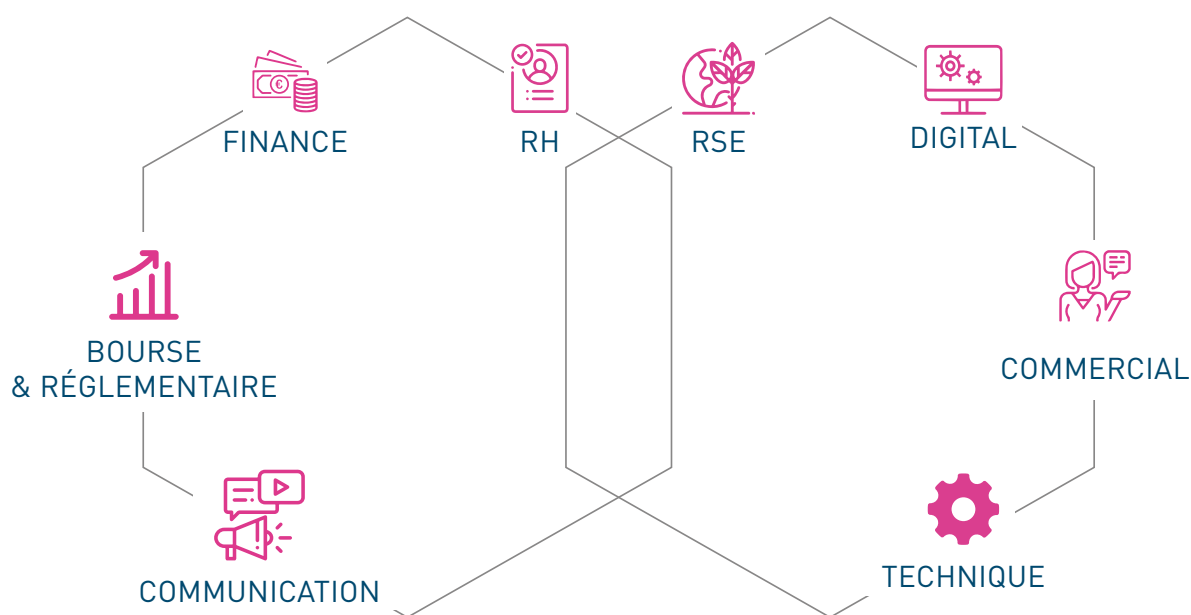
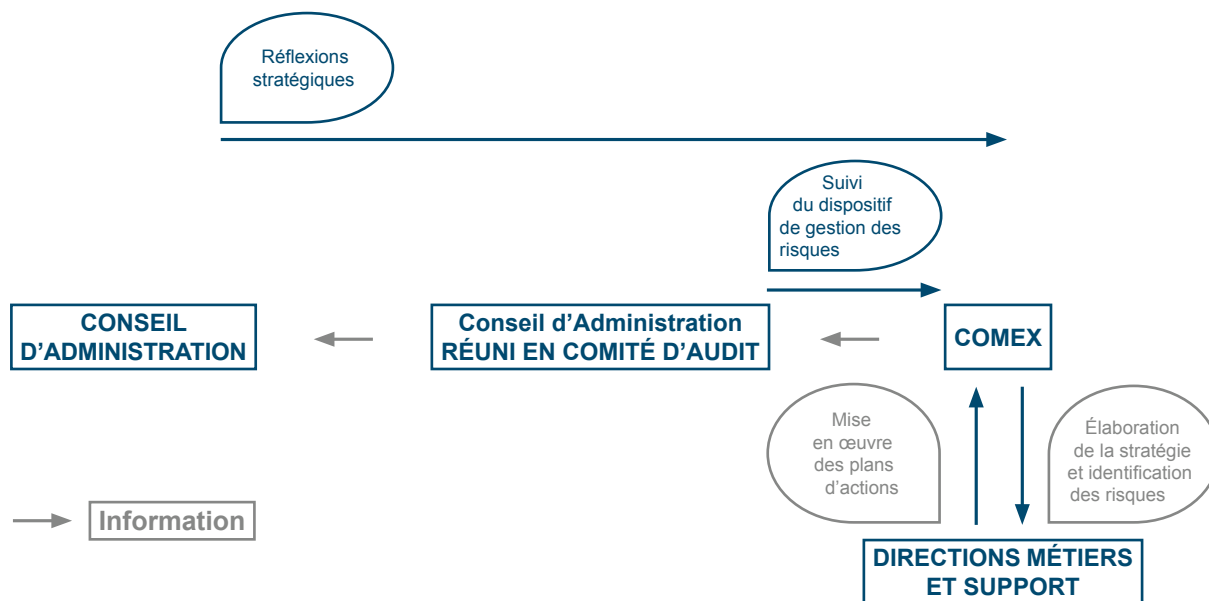
Face à ce constat, le Groupe a pris des mesures fortes afin d'améliorer l'ensemble de ses process, renforcer la qualité et optimiser la relation client. La transformation engagée par le Groupe, alliant innovation digitale, amélioration des process et renforcement de la relation clients, se met progressivement en place.

En 2022, le groupe a poursuivi ses projets pour gagner en agilité, en déployant par exemple de nouveaux outils.

Le Groupe souhaite capitaliser sur son expertise et son savoir-faire en matière de construction industrielle pour accélérer et prendre une place sur le marché en devenant des maisons modulaires. Véritable atout concurrentiel dans un marché tendu où les entreprises prestataires se raréfient, cette maison permettra de répondre aux meilleures normes thermiques et de réduire les délais de livraison tout en garantissant une qualité constante du produit.

M Design, maison modulaire à ossature bois préfabriquée au sein de l'usine POBI et pouvant être livrée en seulement 15 jours, réduisant non seulement les délais de construction, mais aussi l'impact sur l'environnement, avec une possible réversibilité, a ainsi été félicitée et les professionnels ont notamment souligné l'intérêt de cette solution face à l'enjeu « zéro artificialisation », grâce à des fondations sur pieux vissés limitant l'impact sur les sols. Le désir d'Innovation porté par le Groupe, mais aussi, la recherche de solutions respectueuses des impacts environnementaux reste ainsi au cœur du développement du Groupe dans les années à venir.

7.2.2 Compétences de notre Conseil d'Administration





7.3 Risques et opportunités RSE

Thèmes	Description	Risques et opportunités associés	Sections
1 - Satisfaction clients	<ul style="list-style-type: none"> • adaptation de l'offre aux besoins des clients ; • innovations produits ; • innovations dans les services offerts aux clients ; • image de marque ; • outils d'aide à la prise de décision ; • service amélioration continue ; • démarche qualité ; • démarche relation clients. 	<p><i>Risques</i> : réputation dégradée, perte d'attractivité et de parts de marché, mise en cause de la responsabilité des sociétés du Groupe.</p> <p><i>Opportunités</i> : amélioration du taux de recommandation des clients, et donc du chiffre d'affaires.</p>	7.7
2 - Politique Ressources Humaines	<ul style="list-style-type: none"> • politique de recrutement active ; • développement des compétences ; • égalité des chances ; • bien-être au travail ; • lutte contre les discriminations ; • santé et sécurité des salariés. 	<p><i>Risques</i> : baisse de productivité, perte de compétitivité, mise en cause de la responsabilité des sociétés du Groupe.</p> <p><i>Opportunités</i> : sécurisation de la croissance de l'activité, amélioration de la productivité, innovations.</p>	7.4 et 7.5
3 - Respect des réglementations	<ul style="list-style-type: none"> • conformité aux réglementations environnementales ; • conformité aux réglementations de santé et sécurité ; • protection et sécurité des données. 	<p><i>Risques</i> : mise en cause de la responsabilité des sociétés du Groupe, retards du chantier, dégradation de la marge.</p> <p><i>Opportunité</i> : exploitation maîtrisée.</p>	7.7
4- Prise en compte des attentes des parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> • intégration des besoins locaux dans les réponses aux appels d'offres ; • prise en compte de l'évolution des besoins dans les zones de prospection et d'implantation ; • concertation avec les parties prenantes. 	<p><i>Risques</i> : perte d'appel d'offres, refus de délivrance des autorisations administratives.</p> <p><i>Opportunité</i> : gain de parts de marché.</p>	7.7
5 - Changement climatique et transition énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • conséquences du changement climatique sur les actifs et l'activité de la société ; • gestion des matières premières ; • gestion des déchets ; • limitation des déplacements. 	<p><i>Risques</i> : obsolescence des actifs, dégradation de la marge, dommage sur un actif, impacts de l'activité sur le changement climatique.</p> <p><i>Opportunités</i> : maîtrise de l'exploitation, avantages concurrentiels.</p>	7.6
6 - Politique d'achats responsables	<ul style="list-style-type: none"> • respect du droit du travail ; • sécurité sur les chantiers ; • loyauté des pratiques ; • protection de l'environnement ; • recours aux travailleurs du secteur adapté. 	<p><i>Risques</i> : mise en cause de la responsabilité des sociétés du Groupe, réputation dégradée.</p> <p><i>Opportunité</i> : maîtrise opérationnelle.</p>	7.7
7 - Éthique des affaires	<ul style="list-style-type: none"> • prévention des risques de corruption, de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, de fraude, d'évasion fiscale, d'entente, de conflits d'intérêts et de délit d'initié. 	<p><i>Risques</i> : mise en cause de la responsabilité des sociétés du Groupe, dégradation de l'image et des valeurs des marques.</p> <p><i>Opportunités</i> : transparence et confiance avec les parties prenantes, amélioration de l'image et de la valeur des marques.</p>	7.7



7.4 Enjeu n° 1 : un capital humain pour accompagner la croissance du Groupe

Groupe familial, entreprise citoyenne et acteur de proximité, le Groupe est conscient de ses responsabilités en termes de développement de l'emploi et des qualifications de ses salariés.

DES COLLABORATEURS AU SERVICE DE NOS CLIENTS



100 %

de nos équipes
implantées en France
pour un « savoir-faire »
made in France

589 COLLABORATEURS



au 31/12/2022
contre 576 au 31/12/2021

UN GROUPE DYNAMIQUE OFFRANT DES EMPLOIS STABLES

Le Groupe fait de ses collaborateurs son moteur de développement principal dans ses différents métiers en ayant recours très majoritairement au CDI, signe d'un avenir commun et partagé sur le long terme.

Diversité de métiers

enrichissants
pour s'inscrire
dans le long terme

96 %

DE CDI

Stratégie d'intégrer
les talents
et de les fidéliser

37 ans

DE MOYENNE D'ÂGE

Recrutements de jeunes diplômés
avec un accompagnement
par un professionnel expérimenté

UNE POLITIQUE RH PRIVILÉGIANT LA DIVERSITÉ ET L'ÉGALITÉ DES CHANCES

Le Groupe proscrit catégoriquement toute forme de discrimination, aussi bien dans l'esprit qu'en acte, notamment en raison du sexe, de l'âge, d'un handicap, des opinions philosophiques et politiques, des activités syndicales, des convictions religieuses et de l'origine sociale, nationale ou culturelle.

Index égalité professionnelle femmes/hommes : en 2022, résultats obtenus :

- AST Groupe : 41/100 ;
- DPLE : 87/100 ;
- POBI (POBI Industrie et POBI Structures) : les résultats sont incalculables pour la raison suivante ; la population des effectifs valides représente moins de 40 % des effectifs totaux ;
- Maisons IDÉOZ et CUBEA : compte tenu des effectifs, ces sociétés ne sont pas soumises à l'obligation de publication.

La Direction des Ressources Humaines se tient à la disposition des collaborateurs du Groupe pour répondre à toute question en lien avec leur rémunération, et le cas échéant, répondre à leurs interrogations sur l'écart salarial entre les sexes.



FAVORISER L'ÉGALITÉ

entre les hommes et les femmes :
57,72 % d'hommes
et 42,28 % de femmes
(au 31/12/2022)

RESPECT

des principes de l'Organisation
Internationale du Travail,
de l'élimination des discriminations,
du respect des Droits de l'Homme
et de la liberté d'association



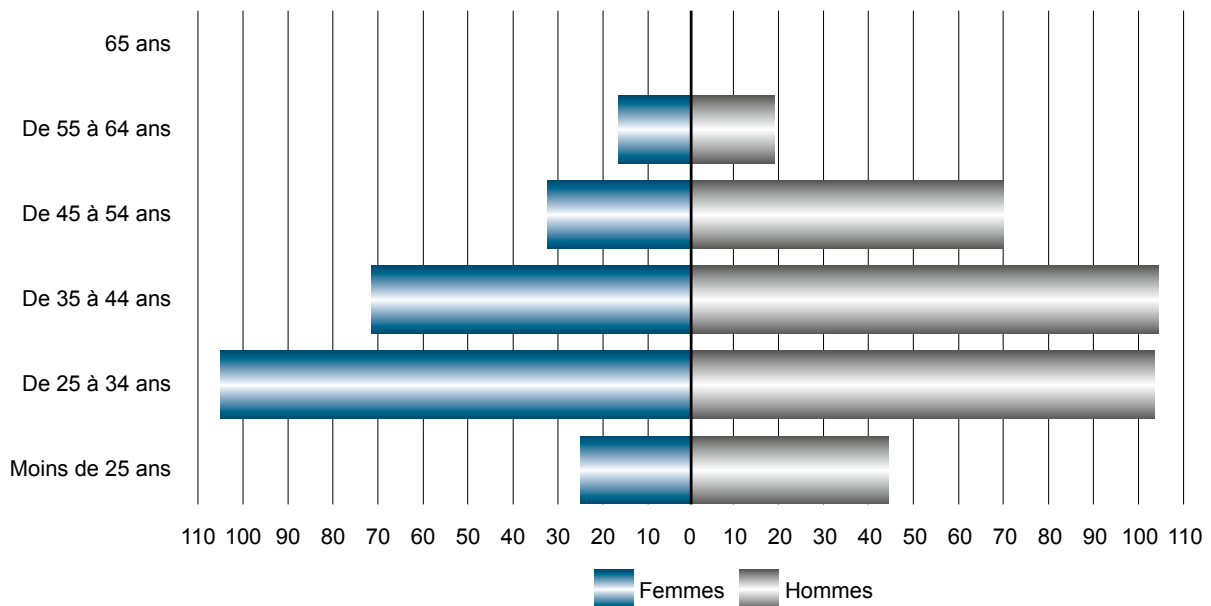
13

TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

en 2022
soit 2,21 % des effectifs
au 31 décembre 2022
(contre 2,08 % en 2021)



PYRAMIDE DES ÂGES



UNE POLITIQUE ACTIVE DE RECRUTEMENT VISANT À FIDÉLISER LES SALARIÉS

La gestion du recrutement au sein du Groupe s'appuie sur une politique soucieuse de la diversité, de l'égalité des chances et de la non-discrimination, basée uniquement sur les compétences, les savoir-faire, savoir-être des candidats rencontrés en entretien et lors des tests. Les Ressources Humaines insistent sur leur nécessaire et impérieuse adéquation à partager, au quotidien, les valeurs prônées par le Groupe.

Le Groupe recrute en permanence sur ses différents métiers et au cœur de ses différentes sociétés et sites d'implantation, des hommes et des femmes aimant relever des défis et soucieux de partager des valeurs communes fortes pour tracer, ensemble, un avenir commun et partagé.

310 recrutements en 2022 dont 89 % directement en CDI (contre 74 % en 2021).

297 départs, dont 34 % de démissions dans un marché de l'emploi tendu dans notre secteur d'activité et dont 12 % de licenciements.

26 alternants (contre 24 alternants et 1 contrat aidé en 2021).

UN GROUPE OFFRANT DES OPPORTUNITÉS DE CARRIÈRE

Le Groupe propose à chacun de ses collaborateurs des opportunités de carrière adaptées à chaque situation personnelle, fonction des évaluations annuelles, des compétences et des souhaits exprimés lors de l'entretien professionnel.

La mobilité géographique ou fonctionnelle permet de développer ses compétences, d'enrichir ses expériences, et de contribuer ainsi à son évolution professionnelle au travers de réelles opportunités de promotion interne et de favoriser un plan de carrière. La transformation et l'adaptation permanente de l'organisation du Groupe permettent d'offrir des possibilités d'évolution aux collaborateurs.

29 DÉPARTEMENTS :

Favoriser l'évolution au sein du Groupe :

Opportunités de mobilité : promotion interne, évolution et mobilité géographique. 54 **promotions internes** au cours de l'année 2022.

DÉVELOPPER LE POTENTIEL DE NOS COLLABORATEURS

Le Groupe élabore un plan de formation annuel adapté aux attentes des collaborateurs, axé sur la stratégie du Groupe et répondant aux exigences techniques et professionnelles nécessaires à l'activité de l'entreprise et à son développement.

Un parcours d'intégration et d'adaptation aux méthodes et outils utilisés par le Groupe est également dispensé.

De nombreuses formations internes sont dispensées afin de transmettre aux collaborateurs les méthodes commerciales, mais aussi les spécificités techniques des produits distribués par le Groupe.



8 906

HEURES DE FORMATION

en 2022 (contre 7 589 heures en 2021). Augmentation de 17 % par rapport à 2021. L'amélioration de la situation sanitaire sur cette année a permis en grande partie de renforcer le nombre de formations pour les collaborateurs.



321

COLLABORATEURS

formés en 2022
(contre 479 en 2021).

Le Groupe s'était fixé pour objectif en 2022 que tous les collaborateurs présents toute l'année bénéficient d'au moins une formation au cours de l'année. En 2022, 40 % des collaborateurs présents toute l'année ont été formés au moins une fois. Le Groupe réaffirme, pour l'année 2023, de parvenir à ce que tous les collaborateurs présents toute l'année bénéficient d'au moins une formation en 2023. Pour atteindre cet objectif ambitieux, les Directions Opérationnelles et la Direction des Ressources Humaines ont mis en place plusieurs nouveaux modules de formation.

UNE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE PROTECTION SOCIALE ÉGALITAIRE ET MOTIVANTE

L'individu est au cœur du développement du Groupe.

Notre dynamique est basée sur la reconnaissance effective des compétences individuelles de chaque collaborateur ainsi que dans l'apport concret de chacun à la performance, au profit du collectif. La politique de rémunération globale (incluant la rémunération dite de base et la rémunération variable, qu'elle soit individuelle ou collective) au sein du Groupe se base sur la reconnaissance des principaux critères suivants : l'expérience, le niveau de responsabilité et d'encadrement, la motivation personnelle à s'impliquer dans l'avenir et la croissance du Groupe et l'atteinte d'objectifs permettant au Groupe de performer et de pouvoir croître sereinement et durablement.

Le Programme Talent's Homme annoncé en 2021, a été mis en place en 2022, il s'agit d'un programme de détection et fidélisation des talents du Groupe. Ainsi, 10 collaborateurs, issus de différentes entités du groupe ont été sélectionnés pour leur potentiel et pour leur implication dans le Groupe. Ils ont pu suivre une formation sur le management, et travaillent désormais en petits groupes sur des problématiques transverses du Groupe comme la communication avec les clients ou le développement du sentiment d'appartenance des collaborateurs. Ils présenteront en 2023 leurs propositions de plan d'action au comité de Direction.

En 2022, soucieux de toujours d'avantage protéger ses salariés, le Groupe a renégocié les couvertures santé et prévoyance avec nos partenaires, et ce afin de limiter les hausses tarifaires demandées pour ces prestations.

Plus de 59 % de salariés bénéficiant d'une **rémunération variable liée à leur performance.**

Avantages sociaux : tickets restaurant, protection sociale familiale (mutuelle, prévoyance), partenariat avec Action Logement (prise en charge individualisée et confidentielle pour des opérations de location, aide à l'accès à la propriété...), participation, intéressement, CET et chèques cadeaux ancienneté.

7.5 Enjeu n° 2 : préserver la santé, la sécurité de nos salariés et le climat social

Une mobilisation permanente sur la prévention des risques professionnels est assurée en liaison avec la représentation de l'employeur sur les différents sites, les représentants du personnel et les acteurs de la prévention et de la sécurité.

PRÉSERVER LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DE NOS COLLABORATEURS

Nos risques professionnels sont identifiés dans les documents uniques d'évaluation des risques (DUER) des sociétés du Groupe et servent de base aux plans d'actions de prévention mises en œuvre.

Nous avons connu en 2020 et 2021, des conditions particulières suite à la crise sanitaire de la COVID-19. Nous avons mis en place des protocoles de sécurité sanitaire pour adapter l'organisation du Groupe et de ses sites aux exigences de prévention des risques liés à la COVID-19. En 2022, les conditions sanitaires ont été assouplis néanmoins le Groupe est resté vigilant vis-à-vis de ces risques en prenant ponctuellement des décisions pour limiter la propagation du virus suivant les directives sanitaires gouvernementales.



1 092

HEURES DE FORMATION

destinées à sensibiliser le personnel notamment technique et à actualiser les compétences en matière d'hygiène et de sécurité en 2022 (contre 1016 heures en 2021, soit une augmentation de 7 %).



63

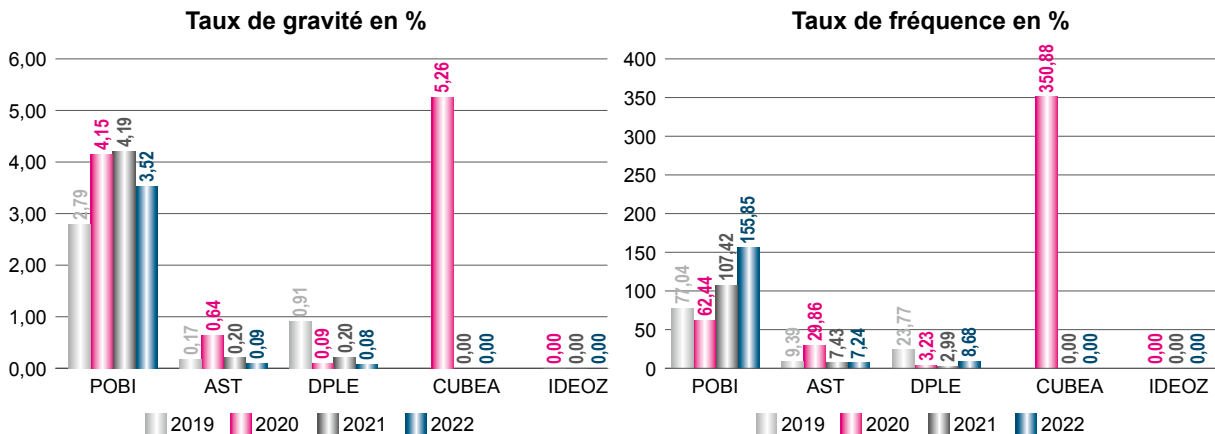
COLLABORATEURS

formés
Sauveteur Secouriste du Travail
en 2022 (contre 66 en 2021).

Un taux d'absentéisme

de 6,1 % en 2022 contre 8,21 % en 2021. Cette baisse est en partie due à l'amélioration de la situation sanitaire en 2022. Le Groupe réaffirme son objectif d'atteindre un niveau proche de 5,1 % pour 2023.

Accidents du travail :



Aucun accident de travail n'a été déclaré en 2022 au sein de la société MAISONS IDÉOZ.

Au titre de l'année 2022, les sociétés du Groupe s'étaient fixées les objectifs suivants :

- UES POBI (POBI Industrie et POBI Structures) :

- taux de fréquence inférieur à 50 % ;
- taux de gravité inférieur à 3 % ;

- AST Groupe, DPLE et Maisons IDÉOZ :

- taux de fréquence inférieur à 35,2 % ;
- taux de gravité inférieur à 3,1 %.

Ces objectifs ont été atteints à l'exception :

- du taux de fréquence au sein de l'UES POBI qui demeure encore supérieur à 50 % et du taux de gravité qui demeure supérieur à 3 % ;

UN DIALOGUE SOCIAL PERMANENT ET CONSTRUCTIF

La volonté du Groupe est de développer un dialogue social permanent à tous les niveaux, tant avec les institutions représentatives du personnel qu'avec les différents managers, au moyen notamment d'une communication interne et externe totalement transparente et d'une collaboration étroite entre le service Ressources Humaines et les différents partenaires sociaux pour anticiper toutes difficultés et appliquer loyalement les règles sociales afin de garantir le respect des droits et des devoirs de chacun.

En 2022, un échange a continué de s'opérer avec les **Comités Sociaux et Économiques** d'AST Groupe, de DPLE, de Maisons IDÉOZ et de l'UES POBI au sujet des enjeux d'hygiène et de sécurité sanitaire.

Toutes les sociétés, à l'exception de la société CUBEA dont les effectifs sont inférieurs à 11 salariés, sont dotées de représentants du personnel.

En 2022, les **accords collectifs** de participation et d'intéressement au sein de toutes les sociétés du Groupe ont été renouvelés. La répartition de ces derniers reste uniquement basé sur la durée de présence au sein du Groupe au cours de l'exercice.

2022 est également l'année de la poursuite des actions de **communication interne** au sein du Groupe. Notamment, la diffusion régulière d'un journal interne permet à tous les collaborateurs du Groupe de découvrir les succès des équipes internes, les actualités du Groupe, les interviews de salariés décrivant les projets sur lesquels ils œuvrent, des portraits illustrant le parcours de collaborateurs, les nouveaux outils développés...

Le Réseau social interne Yammer reste très utilisé par les collaborateurs en 2022. Ces derniers mettent ainsi en lumière les actions et réussites sur le terrain.

POBI, UNE USINE AUX CONDITIONS DE TRAVAIL MODERNES

Un cadre de travail épanouissant, confortable et axé sur la sécurité de ses salariés. Démarche **lean manufacturing**, TPM et supply chain. Équipes dédiées à la **recherche**, l'innovation et l'amélioration continue. Réflexions et actions pour optimiser **l'ergonomie** de chaque poste de travail.

Qualité de l'air : aspiration sur la chaîne PVC et d'un carter de captage pour les copeaux alu. Dotations de bouchons d'oreille Cotral pour **lutter contre les nuisances sonores** tout en préservant une communication aisée. Des chariots électriques pour préserver la **santé** des collaborateurs. Traçages au sol pour **sécuriser** et optimiser les déplacements

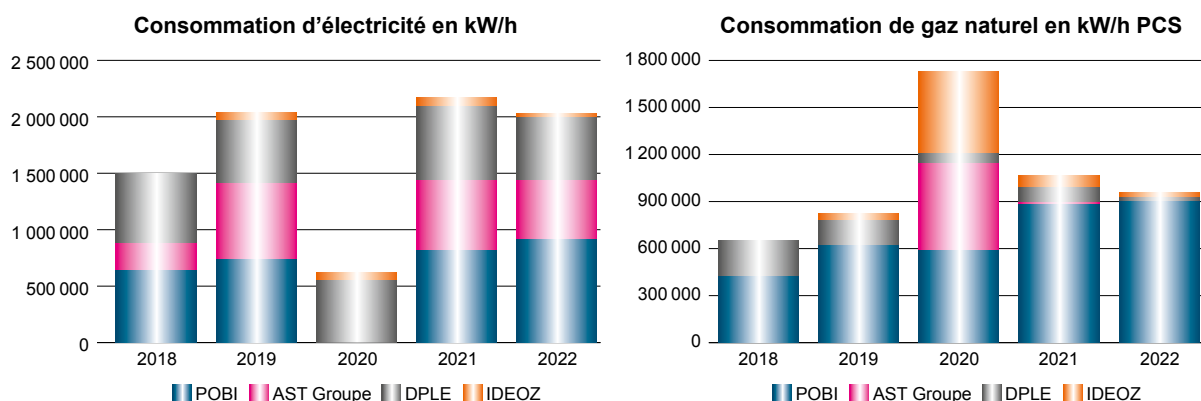


7.6 Enjeu n° 3 : assurer la croissance du Groupe tout en limitant les impacts environnementaux

LIMITER LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET DE MATIÈRES PREMIÈRES

L'usine POBI, dans laquelle sont fabriqués des charpentes, des murs à ossatures bois et des menuiseries (fenêtres), concentre la plupart des enjeux environnementaux du Groupe. La Direction Générale et le Directeur du site intègrent la prise en compte des impacts environnementaux dans les processus de décision, avec une participation active des équipes recherche, développement, méthodes, qui, dans leurs travaux, travaillent à l'optimisation des procédés, et contribuent à la limitation de l'impact de nos activités sur l'environnement. Ainsi, la livraison de nos produits a été optimisée dans le nord de la France par l'utilisation de plateformes logistiques, limitant ainsi les transports.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE



CONSOMMATION DE MATIÈRES PREMIÈRES

Certifications PEFC ou FSC :

La matière première principale des sociétés POBI est le bois d'épicéa, provenant de fournisseurs dont la chaîne de contrôle est certifiée PEFC ou FSC : le Groupe s'approvisionne au sein de forêts gérées durablement et les coupes de bois réalisées ne représentent pas une menace pour la biodiversité.

Des acteurs locaux :

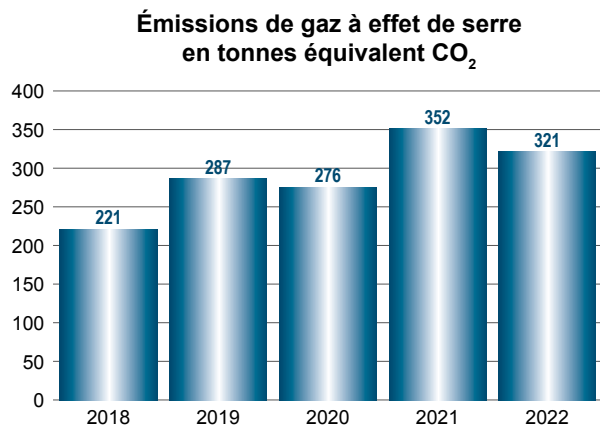
POBI, dans son organisation interne, priorise dans le choix de ses sous-traitants des acteurs locaux afin de pouvoir limiter les impacts environnementaux liés à l'acheminement des matières. Les fournisseurs principaux de bois se situent dans le département de la Nièvre et en Rhône-Alpes.

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

3898 tonnes de bois consommées par les sociétés POBI en 2022 (contre 3586 tonnes en 2021).



REJETS DE GAZ À EFFET DE SERRE



Dématérialisation :

Sensible à la limitation de sa consommation de papier, le Groupe œuvre pour la dématérialisation des documents sous format informatique afin de réduire fortement l'utilisation et la consommation de papier (favoriser les échanges dématérialisés, réduire les impressions de documents de travail, coffre-fort numérique pour bulletins de paie électroniques).

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DES ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION

Les activités d'AST Groupe nous conduisent à consulter, acheter et viabiliser des parcelles de terrain.

Normes environnementales :

Attention particulière portée sur l'impact de nos activités sur les terrains de construction (risque d'inondation compris).



Lors des activités de promotion immobilière, AST Groupe, agissant en qualité de maître d'ouvrage, oblige, ses sous-traitants et intervenants à se conformer à une démarche de chantier propre (propreté lors des travaux, nettoyage), utilisant des matériaux labellisés, préservant l'environnement.

Lors des opérations de développement foncier, réalisation d'études basées sur le droit de l'urbanisme et le plan d'organisation des sols, donnant lieu à la consultation de documents officiels des administrations, afin d'appréhender ces enjeux.

S'ORIENTER VERS DES MODES CONSTRUCTIFS VERTUEUX

Les maisons ossatures bois fabriquées dans l'usine POBI

Depuis sa création, le Groupe a produit plus de 4 400 maisons Natilia et confirme ainsi sa position de 1^{er} constructeur de maisons à ossature bois en France. L'usine POBI dédiée aux systèmes de construction industriels du Groupe intègre désormais la production des maisons à ossatures bois Natilia, des charpentes, des menuiseries (aluminium et PVC) et des studios de jardin Natibox, commercialisés depuis fin 2019.

Les performances du mur ossature bois POBI ont été comparées avec le mur traditionnel en parpaing (déclarations environnementales produit consultables sur le fichier INIES), le mur POBI est :

- 60 % moins impactant sur le changement climatique,
- 30 % moins impactant sur l'épuisement des ressources,
- 30 % plus impactant sur l'énergie non renouvelable, mais 30 % moins impactant sur l'énergie renouvelable,
- 80 % moins impactant sur la consommation d'eau,
- 65 % moins impactant sur les déchets.

Une démarche environnementale pour toutes les constructions

Nos maisons, de construction à ossature bois, béton ou brique, répondent à des critères environnementaux précis, issus des réglementations RT 2012, RE 2020, afin de pouvoir allier une efficacité énergétique du bâti à une consommation énergétique réduite du bâtiment. Nos constructions répondent à ces enjeux environnementaux, afin de pouvoir limiter les consommations d'énergie de nos constructions (consommation électricité, gaz, eau notamment).

AST Groupe intègre dans ses réflexions stratégiques le développement de modes constructifs plus vertueux et forme ses franchisés sur la construction de maisons à énergie positive. Cette démarche contribue à la diminution des émissions de CO₂ des maisons lors de leurs utilisations. Ces villas proposent de nombreuses prestations de qualité. Chaudière hybride, pergola bioclimatique, panneaux photovoltaïques, tout a été pensé pour s'inscrire dans une démarche durable.

Pour 100 % de nos constructions, les fournisseurs et artisans sont majoritairement définis en fonction de leur proximité au chantier.

Natibox, une offre innovante qui fait parler d'elle

Notre Offre Inovante Natibox a le vent en poupe!



Véritable concentré de maison, le studio de Natibox est une extension de maison non accolée. Avec sa structure réalisée en ossature bois, le studio de jardin Natibox allie performances thermiques, confort, design et rapidité.

Nos studios de jardin sont intégralement fabriqués et conçus dans notre usine à La Charité-sur-Loire (58) : un produit 100 % made in France, issu d'un savoir-faire local unique. Livrés prêts à vivre chez vous, ils sont installés en moins d'1 journée. Un délai d'installation record et sans travaux, qui vous permet de profiter dès le jour même de votre nouvel espace de vie !

Pour gagner une pièce supplémentaire, pour télé-travailler dans de bonnes conditions, accueillir un sénior ou faire de la location : les possibilités du studio de jardin sont infinies !

Natibox propose différentes tailles et différentes versions ! Studio, bureau ou loisirs : l'aménagement de nos studios de jardin en bois s'adapte à vos besoins. Cuisine équipée, salle de bain, climatisation réversible... la Natibox offre un confort de vie optimal.



En 2022, Natibox a eu le plaisir de contribuer à un projet novateur de colocation senior avec la pose de 3 studios de jardin intégralement équipés et adaptés aux personnes âgées. Véritable alternative à la maison de retraite, cette solution destinée à nos aînés en perte d'autonomie répond pleinement à leurs attentes actuelles : logement de qualité, services associés, autonomie et maintien du lien social. L'objectif est de « **présERVER l'autonomie, éviter l'isolement et favoriser la bienveillance** », nous explique Farid, client Natibox.

Depuis 2 ans, Natibox fait parler d'elle dans plusieurs médias avec plus d'une cinquantaine de parutions, notamment sur :

- France 5 dans la quotidienne
- TF1, durant le JT de 20 h
- France Bleu
- C8 dans William à midi
- TMC durant 90' Minutes
- BFM Business
- le Parisien dans Aujourd'hui d'en France
- Marianne
- Capital

Sur France Bleu, Guillaume, ingénieur et papa de 2 enfants, télétravaille 4 jours par semaine dans sa Natibox « *c'était obligatoire car se retrouver dans une réunion et avoir les enfants à proximité c'est stressant ! D'avoir une scission entre télétravail et la vie personnelle c'est important psychologiquement pour couper.* »





M DESIGN

LA MAISON CONTEMPORAINE

www.maison-mdesign.fr

M Design, la maison modulaire, la maison de demain déjà médaillée d'Or

AST Groupe anticipe aussi les mutations du secteur de la construction : les artisans sont de plus en plus difficiles à trouver et une pénurie est prévue à horizon 2030. Apporter une réponse aux attentes de nos clients et à ces enjeux constitue l'ADN de notre Groupe et de ses collaborateurs.

C'est pourquoi AST Groupe a initié le déploiement de nouvelles solutions constructives : M Design commence en 2020. C'est la première gamme de maisons modulaires à ossature bois ayant pour objectif de rendre la maison contemporaine accessible au plus grand nombre. Maison fabriquée dans notre usine française, l'industrialisation permet de proposer un excellent rapport qualité/prix pour une maison 100 % finie et livrée en

un délai record. La maison est posée sur le terrain en 1 jour et livrée en moins de 15 jours avec des prestations haut de gamme (cuisine équipée, menuiseries aluminium, carrelage grande dimension, sanitaires premium etc.).

Contrairement à la construction traditionnelle, 3 mois seulement séparent la signature du contrat et la remise des clefs. Les travaux de second œuvre ou de finitions sont gérés, ainsi, le client n'a plus qu'à s'installer.



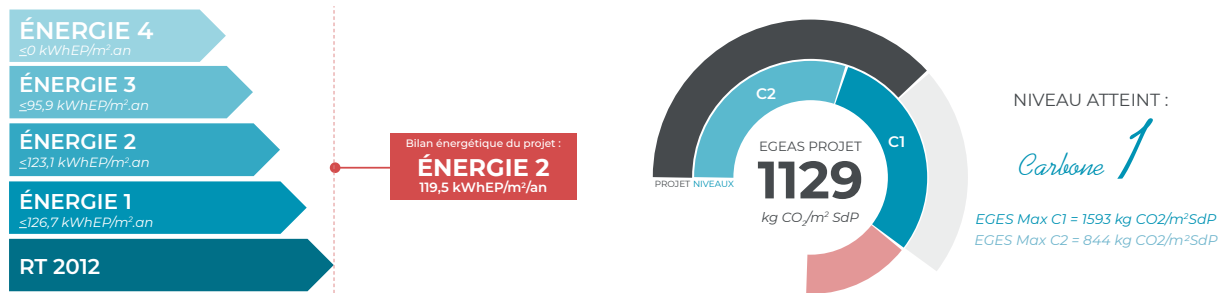
- | Aucune préparation du terrain
- | Fondations par pieux vissés
- | Pose de la maison = 1 jour
- | Finitions puis réception de la maison = 15 jours

M Design, ce sont des maisons aux lignes contemporaines et en phase avec les nouvelles attentes du marché : une maison livrée prête à vivre, comprenant toutes les prestations Premium est enfin accessible. Les maisons M Design sont construites en France dans notre usine de panneaux à ossature bois industrialisés à base de bois issu de forêts éco-gérées. Elles bénéficient ainsi d'un approvisionnement local et d'un contrôle qualité permanent. Sans travaux, chaque maison s'adapte à tous les terrains et respecte ainsi le terrain naturel.

Il n'y a donc pas de gros œuvre réalisé sur le chantier réduisant ainsi les nuisances pour le voisinage, la gestion des déchets et la consommation d'eau sur le chantier.

Tout le procédé de fabrication et le mode constructif des maisons M DESIGN en font un produit à **haute valeur environnementale**.

Murs en ossature bois Bois issu de forêts éco-gérées	0 imperméabilisation des sols Respect du terrain naturel -> pieux vissés
Approvisionnement local Production en France	Isolation thermique renforcée 2 fois plus isolant qu'une maison classique
0 déchet sur chantier 0L d'eau consommé sur la chaîne	0 nuisance pour les voisins Pas de gros œuvre sur chantier
Limitation de l'empreinte écologique au maximum : Synthèse de l'évaluation E+C- Expérimentation de la future Réglementation Environnementale RE2020*	BILAN EGES Bilan EGES = $\sum 4$ contributeurs (PCE/ÉNERGIE/CHANTIER/EAU)



Effectué par un Bureau d'études indépendant : NRGYS le 21/09/2020 . Cas étudié : le showroom M Design situé à Décines-Charpieu (69).



Showroom de Boos en Normandie – Une maison M DESIGN pour accueillir les clients de DPLE.

AMÉLIORER LA GESTION DES DÉCHETS DE NOS CHANTIERS

Le Groupe s'est inscrit dans une démarche de gestion et de limitation des déchets produits.

Les activités des sociétés POBI génèrent différents types de déchets (cf. graphique ci-dessous) :

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

Les sociétés POBI ont mis en place un partenariat avec un prestataire qui procède à l'enlèvement de ces déchets afin qu'ils soient ensuite revalorisés.

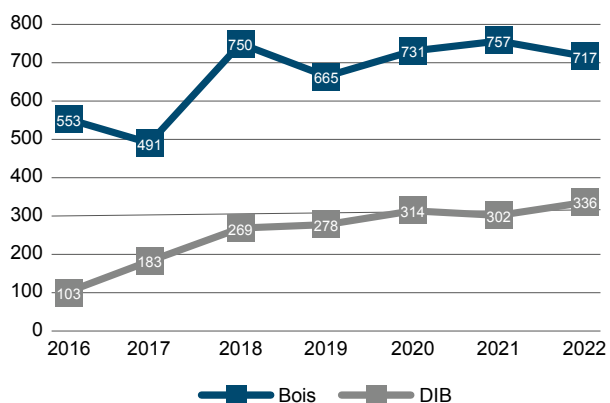
Comme en 2021, notre activité promotion immobilière pilote des chantiers sur un modèle de fournitures et poses groupées, engageant les entreprises de gros œuvre à gérer l'évacuation des déchets.

Ensuite un compte prorata est refacturé au Groupe, correspondant à notre consommation d'énergie et au traitement de nos déchets, répartis entre tous les intervenants sur le chantier.

Les entreprises de gros œuvre sont responsables du tri, du traitement et de l'évacuation des déchets et se trouvent totalement impliquées dans ce suivi.

Les indicateurs relatifs aux déchets de l'activité promotion ne peuvent être comparés aux données historiques en raison du recours à des prestataires externe qui n'ont pas confirmé le montant des déchets sur l'exercice.

Quantité (en tonnes) de déchets revalorisés



Canal de gestion écoresponsable pour recycler les déchets issus des activités de POBI par le biais du même prestataire qui a fourni la matière première (100 % des déchets activité bois concernés, tout comme les déchets de l'activité Fenêtres). Chutes de polystyrène reprises par le fournisseur pour une réutilisation dans la production d'origine. Construction d'une **déchetterie** au sein de l'usine POBI, et mise en place d'un **compacteur** pour recycler les plastiques et les cartons.

Emballage recyclé.

Sur notre activité de Construction de Maisons Individuelle, nous mettons en place un projet d'amélioration de la valorisation des déchets, en partenariat avec nos sous-traitants.

CHANGER NOS HABITUDES AU QUOTIDIEN POUR LIMITER NOTRE IMPACT :

AST Groupe poursuit sa digitalisation afin de limiter au maximum les impressions.

En 2021, le service R&D IT a permis le développement d'une interface entre le logiciel de dessin du Bureau d'Etudes et notre ERP Interne, Hercule, permettant ainsi de limiter les impressions et de fiabiliser les données. En 2022 le service IT poursuit les actions de digitalisations en lien avec le service RH et travaille sur un projet de développement d'un workflow de validation des demandes RH. Ce projet, limite également les impressions de papier et améliore la fluidité des process. En 2023, il est prévu de déployer ce workflow sur l'ensemble du Groupe.

AST Groupe poursuit ses efforts de digitalisation des communications au travers de l'utilisation de messagerie instantanée. De plus, afin de limiter les déplacements, plusieurs réunions, entretiens, formations se déroulent désormais en visio.



7.7 Enjeu n° 4 : nos actions en matière sociale

Dans sa logique de développement durable et pérenne, le Groupe a décidé de s'appuyer sur 5 axes majeurs pour développer et manager au quotidien son organisation :

- l'écoute de ses Clients et Partenaires, pour identifier, comprendre et répondre à leurs attentes,
- le développement des compétences des collaborateurs et entreprises co-contractantes,
- le respect des obligations légales et réglementaires,
- l'adoption d'un comportement écoresponsable lié à la construction,
- l'implication de tous dans l'atteinte des objectifs.

LA SATISFACTION CLIENTS, SOURCE DE RECOMMANDATIONS ET FONDEMENT DU BUSINESS MODEL

La satisfaction clients, priorité n° 1

La satisfaction des clients est la mission n° 1 de chacun de nos collaborateurs. L'objectif collectif est de permettre à nos clients d'acquiescer un logement de qualité.

Afin de fédérer et fidéliser les équipes, AST Groupe a mis en place un plan d'intéressement basé à hauteur de 30 % sur des critères de satisfaction clients, mesurée par une enquête externalisée. Afin d'impliquer les collaborateurs dans cette démarche, il a été mis en place la possibilité pour ces derniers d'écouter des enquêtes clients. Réunies autour de cette même volonté de progresser, les équipes du Groupe s'inscrivent dans une dynamique positive et évoluent dans un état d'esprit solidaire et compétiteur.

C'est pourquoi, nous poursuivons depuis 2021 nos efforts sur la gestion des levées des réserves et des SAV. Par exemple par la création de poste de Conducteurs de Travaux pour la levée de réserves, la création de services SAV et la poursuite de l'amélioration des process...

La production en usine, gage de qualité constante

L'usine POBI, avec ses process optimisés, permet à AST Groupe de réduire l'impact des conditions climatiques et d'offrir à ses clients des maisons de qualité constante. Ainsi, l'application, depuis plus de 10 ans maintenant, des méthodes de Lean manufacturing, de supply chain et TPM (Total Productive Maintenance) permet de produire de manière industrielle des produits de qualité identique. De plus, les constructions atteignent plus rapidement, grâce à la pose d'ossatures bois, l'étape « hors d'eau », rendant le chantier moins sensible aux impacts d'événements météorologiques.

L'usine POBI constitue un important levier de croissance et est parfaitement calibrée pour absorber la montée en puissance régulière de la demande de maisons environnementales (capacité de production de 2000 maisons par an). La qualité environnementale de nos maisons Natilia a été mise en avant par la rédaction de Fiches vérifiées de Déclaration Environnementale et Sanitaire. Cet intérêt croissant pour les maisons environnementales confirme la pertinence de la stratégie d'AST Groupe qui vise à renforcer son offre de « maisons industrialisées » pour se positionner sur le marché porteur de l'habitat modulaire. L'objectif est de réduire le temps de chantier. En effet, la standardisation de l'offre va permettre d'industrialiser les process et ainsi supprimer les aléas des chantiers, offrir une qualité constante sur site et réduire significativement les délais de livraison.

L'avis client, enjeu majeur de l'image du Groupe

La prise en compte de l'avis de nos clients permet de faire évoluer nos process afin de les fluidifier et de répondre à leurs attentes. En Maisons Individuelles, des campagnes permettent ainsi d'identifier le niveau de satisfaction en fonction de l'avancement de son dossier. Ainsi des clients identifiés mécontents par ces enquêtes ont été rappelés en 2022 afin d'identifier les problèmes et de trouver des solutions d'amélioration.



Une application client pour une communication en temps réel

En 2020, Le service R&D IT d'AST Groupe avait développé Home Way une application client permettant de tenir informé le client durant tout son projet de construction, de la signature du contrat jusqu'à la remise des clés. Le client peut ainsi échanger avec l'ensemble des collaborateurs en charge de son dossier et accéder à des informations sur l'avancement de sa construction.

Les clients utilisant l'application se montrent très satisfaits. En effet, nous avons réalisé une enquête auprès de nos clients et les répondants ont donné une note moyenne de 4,3/5.



MESURES PRISES EN FAVEUR DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS

AST Groupe est titulaire de certifications validant une recherche continue d'amélioration en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs :



Certificat PERMEA pour l'activité Maisons Individuelles depuis novembre 2013

Mise en place d'une démarche spécifique permettant de réduire la perméabilité à l'air de ses constructions et visant à s'assurer que les constructions décrites dans le domaine d'application présentent un niveau d'étanchéité à l'air du bâtiment conforme au référentiel agréé inférieur à 0,6 m³/ (h.m²) (0,4 m³/ (h.m²) pour le plain-pied. La certification a été renouvelée en 2022.



La RE 2020 est une nouvelle réglementation environnementale concernant les bâtiments neufs. Cette réglementation vise à rendre les bâtiments neufs moins énergivore et décarboner les habitations.

Afin de se mettre en conformité, AST Groupe a mis en place un groupe de travail. Notre objectif était de trouver des solutions techniques nous permettant de rendre tous nos modèles conformes à cette réglementation tout en optimisant les coûts afin de proposer des prestations compatibles avec l'enveloppe Budgétaire de nos Clients.

Nous avons déposé depuis 2022 les nouveaux permis de construire entièrement conformes avec la RE 2020.



Certification CTB Composants et Systèmes Bois délivré par la FCBA

Le mur produit par POBI respecte les spécifications de performances définies dans la norme NF P 21-204 ainsi que dans le DTU 31-2* (stabilité mécanique, isolation thermique, étanchéité à l'air et à l'eau, isolation acoustique et sécurité incendie); le mur, très performant, est « adapté aux exigences de type bâtiment passif » pour toutes les zones climatiques du territoire français.

SOUTENIR L'EMPLOI ET LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

Les sous-traitants

- 34,3 % du chiffre d'affaires est sous-traité;
- des acteurs de proximité.



Natilia, plus qu'un réseau de franchisés, la possibilité d'entreprendre avec le soutien du savoir-faire du Groupe

Natilia participe au mouvement La French Fab ! Comme la French Tech l'avait fait pour le numérique, ce mouvement a pour vocation de fédérer les entreprises françaises (de la TPE à la multinationale) pour devenir la nouvelle vitrine du savoir-faire français à l'échelle mondiale. L'objectif est de rehausser la France parmi les leaders mondiaux de l'industrie en créant un réseau d'entreprises. La French Fab souhaite devenir un signe de ralliement et de fierté français.



Natilia porte le label La French Fab pour plusieurs raisons :

- grâce à son industrie de maisons à ossature bois, l'entreprise est ancrée durablement dans le territoire français ;
- Natilia s'engage à croître, innover et se développer grâce à un réseau d'agences de proximité ;



- Natilia est tournée vers le futur et les nouvelles technologies avec des maisons éco-respectueuses et à haute isolation thermique ;
- Natilia est une marque du groupe AST Groupe, recrutant chaque année de nouveaux talents.

Le Groupe transmet son savoir-faire à des candidats, désireux d'entreprendre et de développer sur l'ensemble du territoire national une offre de produits respectueux des enjeux environnementaux : les maisons à ossatures bois Natilia et les studios de jardins Natibox.

Le réseau de concession poursuit sa croissance avec pas moins de 40 agences sur l'ensemble territoire.

IMPORTANTANCE DE LA SOUS-TRAITANCE ET PRISE EN COMPTE DANS LES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS ET SOUS-TRAITANTS DE LEUR RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

La prévention des risques d'accidents sur les chantiers, la prévention contre le travail dissimulé et les pratiques de corruptions sont des enjeux sur lesquels le Groupe agit.

En suivant sa logique d'amélioration continue et de coopération réciproque avec ses fournisseurs et sous-traitants, le Groupe a mené plusieurs actions pour s'assurer de leur responsabilité sociale et environnementale.

Respect de règles éthiques

Des règles éthiques présentes dans l'ensemble des actions de management de notre société. Tout acte de déloyauté constaté, par exemple en cas de corruption ou de trafic d'influence, est immédiatement sanctionné, notamment par des sanctions pouvant aller jusqu'au licenciement.

Le Groupe œuvre pour une relation mutuellement bénéfique avec ses partenaires et fournisseurs.

Insertion de clauses spécifiques dans les engagements contractuels

Dans les différents documents contractuels signés par les fournisseurs et sous-traitants, des clauses relatives à la responsabilité sociale et environnementale sont indiquées. Certaines rappellent la nécessité de respecter le code du travail et les prescriptions techniques et réglementaires, d'autres stipulent les obligations de l'entreprise liées à l'environnement, la coordination et la sécurité des personnes sur les chantiers. Les modèles de contrats que nous mettons à disposition de nos franchisés pour régir leurs relations avec leurs sous-traitants comportent des clauses spécifiques identiques.

Actions de prévention

Avec son organisation en centres techniques régionaux, le Groupe privilégie le recours à des sous-traitants et fournisseurs locaux, entretenant ainsi avec le tissu économique régional des liens contractuels durables et mutuellement bénéfiques.

ASSURER LA SÉCURITÉ SUR NOS CHANTIERS ET AMÉLIORER LES CONDITIONS DE TRAVAIL

Pour chaque chantier de Maison Individuelle, élaboration d'un **Plan Général de Coordination** et contrôle de la mise en place d'un Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé par nos sous-traitants.

Pour l'activité Promotion, mise en place de documents d'**ordonnancement**, permettant de renforcer la sécurité des artisans sur les chantiers à chaque étape, préférence donnée aux livraisons au plus proche de la maison, sinon dans les logements directement lorsque le chantier est équipé d'une grue et recours à des planchers en hourdis plastique ou bois, dits « légers », facilitant la manutention et la pose de ces derniers.

Facilitation du travail des artisans pour la construction des maisons Natilia : branchements mâles et femelles des murs conçus en usine, ce qui permet de les « agraffer », et ainsi une grande vitesse d'exécution ; la **construction plus rapide** est ainsi moins sensible aux aléas climatiques.

PRISE EN COMPTE DES ATTENTES DE NOS PARTIES PRENANTES

Faisabilité :

consultation des collectivités territoriales (services d'urbanisme, élus), sur les attentes locales en matière de développement urbain, environnement demandes et sensibilités particulières de la population.



Montage :

recueil d'éléments relatifs aux risques environnementaux (plan de prévention du règlement d'urbanisme et d'éventuels zonages de sites protégés au titre de l'environnement, susceptibles d'orienter la conception de l'opération et son intégration dans la commune et de réaliser les premières esquisses et le bilan prévisionnel.

Visites et études terrain :

relevés et plans topographiques études du site, du sol, hydrauliques environnementales en vue d'une concertation plus poussée avec les acteurs publics, riverains et architectes consultation des commissions d'urbanisme communales ou d'agglomérations, réunions avec les architectes et paysagistes conseils réunions publiques d'information) afin d'obtenir une validation définitive avant dépôt et instruction du permis.

PRISE EN COMPTE DANS LA POLITIQUE D'ACHAT DES ENJEUX SOCIAUX, SOCIÉTAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Notre politique d'achat recherche l'efficacité, l'amélioration de la qualité des prestations et l'optimisation des coûts globaux, tout en intégrant la notion de Responsabilité Sociétale.

Le Groupe intègre donc, tant dans les choix constructifs que dans les partenariats établis, les enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

Enjeux environnementaux

- minimiser les transports entre les lieux de fabrication et de mise en œuvre,
- avec nos partenariats forts, mettre en place la gestion de déchets, de manière locale, afin de diminuer l'impact négatif de nos chantiers sur l'environnement,
- utiliser de manière responsable les sols (lors de tout achat de terrain, réalisation d'études de pollution, d'études hydrauliques et géotechniques).

Enjeux sociétaux

- favoriser les partenariats pérennes et avec les entreprises de proximité,
- accompagner le développement de TPE et PME susceptibles de créer de l'emploi en favorisant les partenariats où le rapport qualité et prix de prestation/développement du partenaire est le plus favorable.



Enjeux sociaux

- promouvoir les solutions techniques les plus à même d'améliorer les conditions de travail de ceux qui les mettent en œuvre, comme par exemple les planchers allégés pour les maçons,
- au travers de nos choix de produits, répondre au mieux aux attentes de nos clients et que ce soit aussi pour eux des choix durables,
- veiller à choisir des fournisseurs qui mettent en œuvre les moyens nécessaires à ce que leurs salariés travaillent dans des conditions décentes.

LOYAUTÉ DES PRATIQUES

Toutes les sociétés du Groupe sont dotées d'un **code de bonne conduite pour des règles communes** à tous les collaborateurs du Groupe en matière, principalement, de lutte contre la corruption et le trafic d'influence, l'évasion fiscale, et afin de se conformer aux obligations légales, notamment posées par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Loi Sapin II. Tous les salariés du Groupe ont accès à ce **code de bonne conduite**, mais également aux membres du Comité Éthique dans le cadre d'une procédure d'alerte.

Toutes les sociétés du Groupe sont dotées d'un **comité éthique** et procédure d'alerte permettant de gérer les signalements effectués. Ainsi, tous les salariés du Groupe sont à même d'alerter les membres du comité éthique sur des faits de corruption, de trafic d'influence, de harcèlement...

Plan d'actions afin de se conformer à la législation relative aux **données personnelles** et notamment au Règlement Général sur la Protection des Données.

SÉCURITÉ INFORMATIQUE

À l'heure de la digitation de nos données et de nos process, la sécurité de notre Système d'Information est un enjeu majeur.

Notre service Infrastructure Informatique nous protège de ce risques grâce en amont à la mise en place d'outils et de pratiques dédiés à la sensibilisation des collaborateurs et à une veille permanente des outils et pratiques.

Afin de s'assurer de la robustesse de notre SI face aux cyberattaques, des tests ont été réalisés en 2022.

Pour sécuriser encore plus nos données, nous avons mis en place en 2022 des sauvegardes externalisées dans le cloud.

7.8 Précisions méthodologiques

Le processus de reporting des informations extra-financières est placé sous la responsabilité du Directeur des Ressources Humaines, membre du Comité de Direction, qui collecte les données et informations nécessaires auprès des Directions concernées.

Par défaut, les données sociales, sociétales et environnementales sont indiquées pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année écoulée.

Collecte des données : les données sociales proviennent des SIRH.

Les données environnementales sont établies à partir d'un système de gestion de production assistée local et de factures fournisseurs.

Périmètre

Sociétés

Au 31 décembre 2022, le Groupe est composé des sociétés suivantes employant des salariés : AST Groupe, POBI Structures, POBI Industrie, DPLE, Maisons IDÉOZ et CUBEA.

Concernant les indicateurs présentés pour la consommation d'énergie, les chiffres indiqués présentent les consommations générées par toutes les sociétés du Groupe (la société CUBEA occupant des locaux situés au sein du siège social de la société AST Groupe, les données de consommation d'énergie pour la société CUBEA sont intégrées à celles d'AST Groupe). En conséquence, le calcul des émissions de gaz à effet de serre est effectué sur le même périmètre.

Risques

Compte tenu des activités exercées par les sociétés du Groupe, celui-ci n'a pas mis en œuvre de dispositif particulier :

- pour le bien-être animal ;
- pour la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Définitions

Absentéisme

Le motif « maladie » comprend les maladies indemnisées, les maladies non indemnisées, les mi-temps thérapeutiques, les congés pathologiques.

Le motif « absences non rémunérées » comprend des absences qui ne rentrent pas dans le cadre des autres motifs d'absences identifiés et n'ayant entraîné aucune rémunération.

Toutes les absences, y compris les absences pour congé maternité, congé paternité, arrêts de travail « garde d'enfants » et arrêts de travail « cas contact » mis en place en 2020 en raison de la crise sanitaire du COVID-19, sont prises en compte dans le calcul.

Le taux d'absentéisme est calculé sur des heures théoriques contractuelles.

Le taux d'absentéisme est calculé comme suit.

Taux d'absentéisme = nombre d'heures d'absences/nombre d'heures théoriques x 100.

Le taux d'absentéisme est calculé en jours d'absence calendaires pour la société DPLE, alors qu'il est calculé en jours travaillés pour les autres sociétés du Groupe.

Consommation de bois

La consommation de bois indiquée dans la déclaration de performance extra-financière a été calculée, pour l'année 2022, sur la base de la consommation réelle des sociétés POBI (sortie de stock). Par tonne de bois consommée, il est entendu, le bois utilisé en production au cours de l'année 2020 (sortie de stock) exprimé en m³; le total de m³ obtenu est ensuite converti en tonne en le multipliant par l'indice de masse volumique de 450 kg/m³ (pour un taux d'humidité de 18 %) ; cet indice de masse volumique est extrait des fiches POB publiées par le centre technique industriel FCBA : la catégorie retenue est la C24 avec un taux d'humidité de 18 %.

Déchets

Pour l'activité des sociétés POBI, les déchets d'emballages (plastiques et cartons) et de chutes d'isolants sont exclus des chiffres publiés dans le graphique intitulé « Quantité (en tonnes) de déchets revalorisés ».



Départs

Le motif « licenciement » comprend les licenciements pour cause réelle et sérieuse, les licenciements pour faute grave et les licenciements pour inaptitude. Le motif « fin de CDD » comprend les fins de CDD arrivant à leur terme. Le motif « fin de période d'essai » comprend les ruptures de période d'essai qu'elles soient à l'initiative du salarié ou de l'employeur. Le motif « rupture conventionnelle et autres » comprend les ruptures conventionnelles ainsi que les ruptures anticipées de CDD.

Effectifs

Les données Ressources Humaines correspondent exclusivement aux personnes ayant un contrat de travail avec une entité du Groupe. Les prestataires extérieurs ainsi que les stagiaires sont donc exclus de ces données. En revanche, les contrats d'alternance (contrat de professionnalisation et contrat d'apprentissage), et les collaborateurs en contrats suspendus (congé parental, congé sabbatique) sont compris dans le périmètre. Les collaborateurs quittant la société le 31 décembre sont exclus des effectifs de l'année correspondante.

Embauches

Les renouvellements de CDD sans interruption ainsi que les titularisations de CDD en CDI ne sont pas reportés dans les mouvements. Les contrats d'alternance sont compris dans les embauches en CDD.

Formation

Le nombre d'heures reprend le nombre d'heures de travail total dédiées à la formation et attestées par des feuilles d'émargement pour l'année. Les collaborateurs formés, ayant quitté la société en cours d'exercice, sont comptabilisés.

Taux de fréquence et Taux de gravité

Aucune distinction n'est faite entre les accidents de travail et les accidents de trajet. Les accidents sans arrêt sont exclus du taux de fréquence.

Le calcul du taux de fréquence et du taux de gravité s'effectue en jours ouvrés. Les heures travaillées utilisées dans le calcul pour AST Groupe, DPLE, Maisons IDÉOZ et CUBEA sont les heures théoriques et les heures réelles pour les sociétés POBI.

Taux de fréquence = nombre d'accidents avec arrêt / (effectif au 31/12 x nombre d'heures travaillées en moyenne par semaine x nombre de semaines sur l'année) x 1 000 000

Le taux de gravité comprend les jours perdus des accidents de l'année concernée. Taux de gravité = nombre de jours d'arrêt de travail / (effectif au 31/12 x nombre d'heures travaillées en moyenne par semaine x nombre de semaines sur l'année) x 1 000.

Travailleurs handicapés

Nombre de salariés présents dans les effectifs au 31 décembre de l'année considérée et reconnus comme travailleurs handicapés au sens de la déclaration obligatoire d'emploi des travailleurs handicapés (DOETH).

Thématiques exclues

Certaines thématiques environnementales ne font pas l'objet d'une communication de la part du Groupe car elles ne sont pas pertinentes au vu de nos activités :

- moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions : l'activité de POBI (seul site industriel) ne nécessite pas de moyen de prévention particulier concernant les risques environnementaux et les pollutions ;
- montant des provisions et des garanties pour risques en matière d'environnement : il n'y a pas de provision, ni de garantie environnementale ;
- mesure de prévention des rejets dans l'air, l'eau et le sol : l'activité de POBI n'émet pas de rejet ;
- nuisances sonores et autre forme de pollution spécifique : l'activité de POBI ne génère pas de nuisances sonores significatives ou autre forme de pollution spécifique ;
- consommation d'eau : les seules consommations d'eau du Groupe sont à usage sanitaire ;
- adaptation aux conséquences du changement climatique : l'activité industrielle de POBI n'est pas directement impactée par les conséquences du changement climatique. En revanche, l'approvisionnement du bois, notre principale matière première, peut-être indirectement impacté (voir section « Consommation de matières premières ») ;
- gaspillage alimentaire : l'activité du Groupe ne génère pas de gaspillage alimentaire.

7.9 Rapport de l'OTI sur la déclaration de performance extra-financière

A.S.T. GROUPE

Société Anonyme

78, rue Élisée Reclus

69150 DÉCINES-CHARPIEU

RRapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale des actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre A.S.T. GROUPE (ci-après « entité »), désigné organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC sous le numéro n°3-1886 rév. 0 (Accréditation Cofrac Inspection, portée disponible sur www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion groupe en application des dispositions légales et réglementaires des articles L.225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons les commentaires suivants :

- Le groupe n'a pas finalisé la formalisation de son référentiel de reporting des données environnementales.
- Les indicateurs de performance des politiques de maîtrise des principaux risques ne sont pas présentés sous forme synthétique et en lecture directe ce qui nuit à l'analyse de la performance globale.
- Le périmètre de reporting des déchets produits couvre 40 % des activités consolidées et n'inclut pas en particulier les activités des sociétés AST, DPLE, Maisons IDÉOZ.
- La base de calcul des émissions de Gaz à Effets de Serre du scope 1 n'intègre pas les consommations de carburant de la flotte véhicules du groupe.

Préparation de la Déclaration

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de l'entité.

Limites inhérentes à la préparation de l'information liée à la Déclaration

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.



Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxinomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité du commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à notre programme de vérification en application des dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce, de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative, et de la norme internationale ISAE 3000 (révisée - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés entre mars 2023 et avril 2023 sur une durée totale d'intervention de quatre semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené des entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration,

Nos travaux ont fait appel à l'utilisation de technologies de l'information et de la communication permettant la réalisation des travaux et entretiens à distance sans que cela n'entrave leurs exécutions.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation], de l'exposé des principaux risques.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L.225-102-1 en matière sociale et environnementale.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^e alinéa du III de l'article L.225-102-1.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques.
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ; et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes¹. Pour ces informations nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L.233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants², nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices³ et couvrent entre 25 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 27 avril 2023

L'un des Commissaires aux Comptes,

Deloitte et Associés :

Jean-Marie LE JELOUX
Associé, Audit

Catherine SAIRE
Associée, Développement Durable

¹ Existence de démarches formalisées concernant les aspects suivants abordés dans la Déclaration : Satisfaction clients ; Politique achats responsables ; Consommations achats de matières premières responsables (Bois certifiés) ; Politique de formation.

² Informations quantitatives sélectionnées : Effectif au 31 décembre, Nombre de recrutements, Nombre de départs ; Pourcentage de licenciements, Taux d'absentéisme, Taux de fréquence et taux de gravité des accidents du travail, Consommation d'énergie (gaz et électricité), Consommation de matières premières, Quantités de déchets d'activité produites, Emissions de Gaz à Effet de Serre Scope 1 & 2.

³ Entités sélectionnées pour les tests de détail : AST ; POBI ; IDÉOZ ; DPLE.



8. Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2023

8.1 Ordre du jour de l'Assemblée Générale

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Examen du rapport de gestion et de groupe établi par le Conseil d'administration ;
- Examen des rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Examen du rapport spécial du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise pris en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- Examen du rapport des Commissaires aux Comptes faisant part de leurs observations sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise ;
- Examen du rapport sur la Responsabilité Sociétale et Environnementale et de l'attestation de l'organisme tiers indépendant y afférent ;
- Examen du rapport du Conseil d'administration sur les opérations d'attributions d'actions gratuites ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des charges non déductibles ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et approbation desdites conventions ;
- Nomination de Monsieur Pierre GUILHEM en qualité de nouvel administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Madame Virginie BOISSIMON-SMOLDERS en qualité d'administrateur ;
- Fixation d'une enveloppe de rémunération fixe annuelle afin de rémunérer les administrateurs au titre de l'exercice en cours et des exercices ultérieurs ;
- Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de la mise en place d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions ;

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Autorisation consentie au Conseil d'administration de réduire le capital social par voie d'annulation des actions auto détenues en suite de la mise en œuvre du programme de rachat par la Société de ses propres actions ;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration d'émettre par une offre au public autre que celles visées à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier, des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscriptions des actionnaires ;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre par une offre visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (ex « placement privé »), des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre au profit de catégories de personnes des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société en cas de demandes excédentaires ;
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en matière d'augmentation du capital social réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription à leur profit ;

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

8.2 Projets de texte des résolutions

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution – (Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux administrateurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée générale approuve les dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 59 462 euros et qui ont donné lieu à une imposition théorique à due concurrence au taux de droit commun.

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

Deuxième résolution – (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de groupe du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution – (Affectation du résultat de l'exercice)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter le résultat déficitaire net comptable de l'exercice, s'élevant à -6 494 304,23 euros, en totalité, au compte « Report à nouveau ».

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le dividende net par titre était égal à 0,10 euro par action. La totalité de la somme distribuée, soit 1 290 301,10 euros, était, le cas échéant, éligible à la réfaction de 40 % définie par l'article 158-3-2 du Code général des impôts, pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, le dividende net par titre était égal à 0,25 euro par action. La totalité de la somme distribuée, soit 3 225 752,75 euros, était, le cas échéant, éligible à la réfaction de 40 % définie par l'article 158-3-2 du Code général des impôts, pour les actionnaires personnes physiques domiciliées en France.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, aucun dividende n'a été distribué.

Quatrième résolution – (Conventions réglementées)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce et statuant sur ce rapport, prend acte qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé, et prend acte des conventions conclues et autorisées antérieurement et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

Cinquième résolution – (Nomination de Monsieur Pierre GUILHEM en qualité de nouvel administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, et dans les conditions de l'article 13 des statuts, décide de nommer en qualité de membre du Conseil d'administration de la Société :

Monsieur Pierre GUILHEM, né le 18 novembre 1966 à Carcassonne (11), de nationalité française, demeurant 32 bis Chemin des Barres, 69370 Saint-Didier-Au-Mont-d'Or, pour une durée de six (6) années, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Monsieur Pierre Guilhem a déclaré par avance accepter les fonctions qui viennent de lui être confiées et a déclaré qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune incompatibilité ou interdiction susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions.



Sixième résolution – (Renouvellement du mandat de Madame Virginie BOISSIMON-SMOLDERS en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, renouvelle, dans les conditions de l'article 13 des statuts, le mandat d'administrateur de Madame Virginie BOISSIMON-SMOLDERS pour une durée de six (6) années, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Septième résolution – (Fixation d'une enveloppe de rémunération fixe annuelle [ex « jetons de présence »] à allouer aux administrateurs au titre de l'exercice en cours et des exercices ultérieurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide l'allocation d'une enveloppe de rémunération fixe annuelle de cinquante mille euros (50 000,00 €) visant à rémunérer les administrateurs au titre de l'exercice en cours et des exercices ultérieurs, jusqu'à ce qu'une nouvelle décision de l'Assemblée générale des actionnaires en décide autrement.

Huitième résolution – (Autorisation consentie au Conseil d'administration en vue de la mise en place d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions)

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport complémentaire du Conseil d'administration et statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise ledit Conseil, pour une durée de dix-huit (18) mois ou jusqu'à la date du renouvellement de la présente autorisation par l'assemblée générale ordinaire, à acquérir un nombre d'actions de la Société représentant jusqu'à dix pour cent (10 %) du nombre des actions composant le capital social, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce.

Les achats, cessions ou transferts de ces actions pourront être effectués à tout moment et par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou hors marché, y compris par des transactions de blocs et par des opérations optionnelles, et également en période d'offre publique. La part maximale du programme de rachat pouvant être effectuée par voie d'acquisition ou de cession de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

Le prix unitaire net d'achat maximum ne pourra excéder quinze euros (15,00 €), hors frais et commissions, ce prix étant en outre fixé sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société et réalisés dans les conditions légales et réglementaires. Le montant maximal des fonds nécessaires à la réalisation de l'intégralité du programme de rachat d'actions serait, sur la base du prix unitaire net d'achat maximum ci-dessus, de dix-neuf millions trois cent cinquante-quatre mille cinq cent dix-sept euros (19 354 517€).

La Société pourra acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques que le Conseil d'administration appréciera, un nombre d'actions ordinaires de la Société ne pouvant excéder :

- dix pour cent (10,00 %) du nombre total des actions composant le capital social tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente décision, ou ;
- cinq pour cent (5,00 %) de ce même nombre total des actions composant le capital social, s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution d'actions gratuites, de division ou regroupement des titres, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Les acquisitions d'actions pourront être effectuées, par ordre de priorité, en vue :

- de favoriser la liquidité et animer le cours des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- d'annuler les titres ainsi rachetés par voie de réduction de capital, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale des actionnaires, statuant en matière extraordinaire, d'une résolution spécifique portant sur cette réduction de capital ;
- d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions légales et réglementaires, notamment, dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par voie d'attribution gratuite d'actions ou dans toute autre condition permise par la réglementation ;

- d'attribuer les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toutes autres manières, à des actions existantes de la Société ;
- de remettre les actions en paiement ou en échange, notamment, dans le cadre d'opérations de croissance externe.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 7 juin 2022 dans sa huitième résolution à caractère ordinaire.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à son Directeur Général, pour passer tous ordres, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et généralement faire le nécessaire.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Neuvième résolution – *(Autorisation consentie au Conseil d'administration de réduire le capital social par voie d'annulation des actions auto détenues en suite de la mise en œuvre du programme de rachat par la Société de ses propres actions)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et sous réserve de l'adoption de la huitième résolution ci-dessus, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation à son Directeur Général, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de commerce, et pour une durée de vingt-quatre (24) mois :

- à annuler les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée sous la huitième résolution, dans la limite de dix pour cent (10,00 %) du capital tel qu'il serait ajusté en fonction d'opérations pouvant l'affecter postérieurement à la présente décision, par période de vingt-quatre (24) mois ;
- à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur de rachat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles, et ;
- à modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

Dixième résolution – *(Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre par une offre au public autre que celles visées à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier, des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ;
- décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourrait être supérieur à la somme de vingt millions d'euros (20 000 000,00 €) en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux onzième, douzième, treizième et quatorzième résolutions ; à ce montant s'ajouterait, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises et donnant accès immédiat ou à terme à une quotité du capital de la Société en vertu de la présente délégation ainsi qu'aux onzième, douzième, treizième et quatorzième résolutions, ne pourrait excéder un plafond de trente millions d'euros (30 000 000,00€) ou leur contre-valeur, à la date de la décision d'émission ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières pouvant être émises en application de la présente délégation ;
- prend acte que la décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emporterait renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit en application des dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce ;
- décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe précédent ;



- donne tous pouvoirs au Conseil d'administration d'imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après augmentation ;
- décide que la présente délégation serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée ;
- prend acte que la présente délégation priverait d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute délégation antérieure ayant le même objet ;
- décide que le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il apprécierait, à l'effet notamment :
 - de déterminer les dates et modalités des émissions, notamment le mode de libération des actions ou autres titres émis, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
 - d'arrêter les prix et conditions des émissions qui seraient déterminées au choix du Conseil d'administration en retenant plusieurs méthodes de valorisation couramment pratiquées en pareille matière, étant précisé que la fixation du prix d'émission pourra, le cas échéant, résulter de la confrontation de l'offre des actions et des demandes de souscription émises par les souscripteurs, le tout sans que le prix d'émission déterminé dans les conditions ci-avant ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée des cours des trois (3) séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de vingt pour cent (20,00 %), étant précisé que dans l'hypothèse de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission des actions susceptibles de résulter de leur exercice, de leur conversion ou de leur échange pourra le cas échéant être fixé, à la discrétion du Conseil d'administration, par référence à une formule de calcul définie par celui-ci et applicable postérieurement à l'émission desdites valeurs mobilières (par exemple lors de leur exercice, conversion ou échange) auquel cas la décote maximale susvisée pourra être appréciée, si le Conseil d'administration le juge opportun, à la date d'application de ladite formule (et non à la date de fixation du prix de l'émission ;
 - de fixer les montants à émettre ;
 - de fixer la date de jouissance, même rétroactive, des valeurs mobilières à émettre et, le cas échéant, de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourrait excéder trois (3) mois ;
 - de fixer les modalités suivant lesquelles serait assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
 - de procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celle de frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions ;
 - de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur un marché régulé ou réglementé, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
 - de constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

L'Assemblée générale prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

Onzième résolution – *(Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre par une offre visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier [ex « placement privé »], des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, l'émission réalisée par offre visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier, tant en France qu'à l'étranger,

d'actions ordinaires nouvelles de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société, ces valeurs mobilières pouvant être libellées en euros ou en monnaie étrangère, étant rappelé que l'émission de titres de capital réalisée par une offre visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier est limitée à vingt pour cent (20,00 %) du capital social par an ;

- décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourrait être supérieur à la somme de vingt millions d'euros (20 000 000,00 €) en nominal, ce plafond global s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux dixième, douzième, treizième et quatorzième résolutions, sous réserve du respect de la limite d'émission à vingt pour cent (20,00 %) du capital social par période de douze (12) mois, conformément à l'article L.225-136 3° ; à ce montant s'ajouterait, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- décide par ailleurs que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises et donnant accès immédiat ou à terme à une quotité du capital de la Société en vertu de la présente délégation ainsi qu'aux dixième, douzième, treizième et quatorzième résolutions, ne pourrait excéder un plafond de trente millions d'euros (30 000 000,00 €) ou leur contre-valeur, à la date de la décision d'émission sous réserve du respect de la limite d'émission à vingt pour cent (20,00 %) du capital social par période de douze (12) mois, conformément à l'article L.225-136 3° du Code de commerce ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières pouvant être émises en application de la présente délégation ;
- prend acte que la décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emporterait renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit en application des dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce ;
- décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe précédent ;
- donne tous pouvoirs au Conseil d'administration d'imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après augmentation ;
- décide que la présente délégation serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de l'Assemblée Générale convoquée ci-après ;
- prend acte que la présente délégation priverait d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute délégation antérieure ayant le même objet.
- décide que le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il apprécierait, à l'effet notamment :
 - de déterminer les dates et modalités des émissions, notamment le mode de libération des actions ou autres titres émis, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
 - d'arrêter les prix et conditions des émissions qui seraient déterminées au choix du Conseil d'Administration en retenant plusieurs méthodes de valorisation couramment pratiquées en pareille matière, étant précisé que la fixation du prix d'émission pourra, le cas échéant, résulter de la confrontation de l'offre des actions et des demandes de souscription émises par les souscripteurs, le tout sans que le prix d'émission déterminé dans les conditions ci-avant ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée des cours des trois (3) séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de vingt pour cent (20,00 %), étant précisé que dans l'hypothèse de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission des actions susceptibles de résulter de leur exercice, de leur conversion ou de leur échange pourra le cas échéant être fixé, à la discrétion du Conseil d'administration, par référence à une formule de calcul définie par celui-ci et applicable postérieurement à l'émission desdites valeurs mobilières (par exemple lors de leur exercice, conversion ou échange) auquel cas la décote maximale susvisée pourra être appréciée, si le Conseil d'administration le juge opportun, à la date d'application de ladite formule (et non à la date de fixation du prix de l'émission) ;
 - de fixer les montants à émettre ;
 - de fixer la date de jouissance, même rétroactive, des valeurs mobilières à émettre et, le cas échéant, de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourrait excéder trois (3) mois ;



- de fixer les modalités suivant lesquelles serait assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- de procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celle de frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur le marché Euronext Growth, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- de constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

L'Assemblée générale prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

Douzième résolution – (Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre au profit de catégories de personnes des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-2, L.225-138 et L.228-92 du Code de commerce,

- délègue au Conseil d'administration, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en France ou à l'étranger, soit en euro, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, à une ou plusieurs augmentations du capital social par voie de placement privé, dans la limite du plafond global ci-après fixé, et par l'émission d'actions ordinaires nouvelles de la Société et/ou de toutes autres valeurs mobilières donnant, immédiatement et/ou de manière différée, accès par tous moyens au capital (à l'exception d'actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par compensation de créances ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou de manière différée, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant nominal global de vingt millions d'euros (20 000.000,00 €), le tout (i) dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de vingt millions d'euros (20 000 000,00 €) s'appliquant à la présente délégation ainsi qu'aux dixième, onzième, treizième et quatorzième résolutions, et (ii) sous réserve, s'il y a lieu, du montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des éventuels porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- décide que le montant nominal global (ou sa contre-valeur en euro à la date d'émission en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de comptes établies par référence à plusieurs monnaies) des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ne pourra excéder trente millions d'euros (30 000 000,00 €), le tout dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de trente millions d'euros (30 000 000,00 €) applicable à la présente délégation ainsi qu'aux dixième, onzième, treizième et quatorzième résolutions ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant à l'attribution de titres de créance de la Société, à émettre, au profit des catégories de personnes suivantes : sociétés investissant, directement et/ou indirectement, à titre habituel dans des valeurs de croissance dites « small caps » (c'est-à-dire dont la capitalisation, lorsqu'elles sont cotées, n'excède pas un milliard d'euros (1.000 000 000,00 €)), dans le secteur de la construction, de la promotion immobilière et d'aménagement de terrains, des travaux publics et, plus largement, dans le secteur de l'immobilier, et participant à l'émission pour un montant unitaire d'investissement supérieur à cent mille euros (100 000,00 €) (prime d'émission incluse) ;
- décide que si les souscriptions des personnes visées ci-dessus n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits;
- offrir au public, sur le marché, français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donnent droit;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'effet notamment :
 - de déterminer les dates et modalités des émissions, notamment le mode de libération des actions ou autres titres émis, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer;
 - d'arrêter les prix et conditions des émissions qui seraient déterminées au choix du Conseil d'administration en retenant plusieurs méthodes de valorisation couramment pratiquées en pareille matière, étant précisé que la fixation du prix d'émission pourra, le cas échéant, résulter de la confrontation de l'offre des actions et des demandes de souscription émises par les souscripteurs, le tout sans que le prix d'émission déterminé dans les conditions ci-avant ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée des cours des trois (3) séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de vingt pour cent (20,00 %), étant précisé que dans l'hypothèse de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission des actions susceptibles de résulter de leur exercice, de leur conversion ou de leur échange pourra le cas échéant être fixé, à la discrétion du Conseil d'administration, par référence à une formule de calcul définie par celui-ci et applicable postérieurement à l'émission desdites valeurs mobilières (par exemple lors de leur exercice, conversion ou échange) auquel cas la décote maximale susvisée pourra être appréciée, si le Conseil d'administration le juge opportun, à la date d'application de ladite formule (et non à la date de fixation du prix de l'émission);
 - de fixer les montants à émettre;
 - de fixer la date de jouissance, même rétroactive, des valeurs mobilières à émettre et, le cas échéant, de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois;
 - de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires;
 - de procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celle de frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions;
 - de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur le marché Euronext Growth, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés;
 - de constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

L'Assemblée générale prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

Treizième résolution – (Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce,



- délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de l'Assemblée Générale convoquée ci-après, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il apprécierait, en France ou à l'étranger, soit en euro, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, à une ou plusieurs augmentations du capital social en employant, séparément ou cumulativement, dans la limite du plafond global ci-après fixé, les procédés suivants :
 - augmentation de capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société et de toutes autres valeurs mobilières donnant, immédiatement et/ou de manière différée, accès par tous moyens au capital (à l'exception d'actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par compensation de créances ;
 - augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques, primes d'émissions ou tout autre élément susceptible d'être incorporé au capital, au moyen de l'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou de la création d'actions ordinaires nouvelles de même type que les actions existantes ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou de manière différée, en vertu de la présente délégation, ne pourrait excéder un montant nominal global de vingt millions d'euros (20 000 000,00 €), le tout (i) dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de vingt millions d'euros (20 000 000,00 €) applicable à la présente délégation ainsi qu'aux dixième, onzième, douzième et quatorzième résolutions, et (ii) sous réserve, s'il y a lieu, du montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des éventuels porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- décide que le montant nominal global (ou sa contre-valeur en euro à la date d'émission en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de comptes établies par référence à plusieurs monnaies) des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ne pourrait excéder trente millions d'euros (30 000 000,00 €), le tout dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de trente millions d'euros (30 000 000,00 €) applicable à la présente délégation ainsi qu'aux dixième, onzième, douzième et quatorzième résolutions ;
- décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourraient être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes, avec faculté laissée dans ce cas au Conseil d'administration de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seraient pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
- décide que les actionnaires pourraient, dans les conditions prévues par la loi, exercer leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société, à titre irréductible ; en outre, le Conseil d'administration aurait la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;
- décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourrait utiliser, dans l'ordre qu'il estimerait opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions recueillies, sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
 - offrir au public, sur le marché, français ou international, tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donnent droit ;
- décide que le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il apprécierait, à l'effet notamment :
 - de déterminer les dates et modalités des émissions, notamment le mode de libération des actions ou autres titres émis, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
 - d'arrêter les prix et conditions des émissions dans les conditions légales et réglementaires ;
 - de fixer les montants à émettre ;

- de fixer la date de jouissance, même rétroactive, des valeurs mobilières à émettre et, le cas échéant, de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourrait excéder trois (3) mois ;
- de fixer les modalités suivant lesquelles serait assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- de procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celle de frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur un marché réglementé, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- de constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

L'Assemblée générale prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

Quatorzième résolution – (Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration d'émettre des actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société en cas de demandes excédentaires)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, en conséquence et sous réserve de l'adoption des quinzième, seizième et dix-septième résolutions de la présente assemblée, dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-2 et L.225-135-1 du Code de commerce,

- délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de l'Assemblée Générale convoquée ci-après, sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres émis dans le cadre de la mise en œuvre des délégations de compétence prévues en matière d'augmentation de capital social par voie d'offre au public, de placement privé, à catégorie de personnes et avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- décide que le montant des émissions susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à un montant égal à quinze pour cent (15,00 %) du montant de l'émission initiale décidée par le Conseil d'administration le tout (i) dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global en nominal de vingt millions d'euros (20 000 000,00 €) applicable à la présente délégation et à celles prévues aux dixième, onzième, douzième et treizième résolutions, et (ii) sous réserve, s'il y a lieu, du montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des éventuels porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- décide que le montant nominal global (ou sa contre-valeur en euro à la date d'émission en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de comptes établies par référence à plusieurs monnaies) des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ne pourrait excéder trente millions d'euros (30 000 000,00 €), le tout dans la limite de la fraction non utilisée du plafond global de trente millions d'euros (30 000 000,00 €) applicable à la présente délégation et à celles prévues aux dixième, onzième, douzième et treizième résolutions ;
- décide que les titres émis dans ce cadre devraient respecter les conditions et modalités des émissions initialement décidées par le Conseil d'administration, notamment, en ce qui concerne la forme et les caractéristiques des titres à créer, les prix et conditions des émissions, la date de jouissance des titres à émettre, le mode de libération des titres émis et, le cas échéant, la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachées aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourrait excéder trois (3) mois, les modalités suivant lesquelles serait assurée la préservation des droits des éventuels titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;



- décide que le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales ou réglementaires, pourrait procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions, et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société aux négociations sur le marché Euronext Growth, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

L'Assemblée générale prend acte du fait que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation, celui-ci rendrait compte à la plus prochaine assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de commerce, de l'utilisation faite des délégations conférées dans la présente résolution.

Quinzième résolution – (Délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en matière d'augmentation du capital social réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription à leur profit)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce et des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail :

- autorise le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, à procéder, en une ou plusieurs fois, à une augmentation du capital social en numéraire d'un montant maximum de trois pour cent (3,00 %) du capital social, par la création d'actions nouvelles de trente-six centimes d'euro (0,36 €) de valeur nominale chacune, à libérer intégralement en numéraire, par versement d'espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au profit des salariés de la société et des sociétés ou groupements français ou étranger qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur ayant la qualité d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou assimilé tel que FCPE (ci-après « PEE »), et qui remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le Conseil d'administration dans les conditions prévues aux articles L.225-138-1 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail et/ou toute loi ou réglementation analogue qui permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes ;
- délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, avec faculté de subdélégation au Directeur Général dans les conditions légales et réglementaires, tous pouvoirs à l'effet de fixer les autres modalités de l'émission des titres et, plus précisément, pour :
 - réaliser l'augmentation de capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, par émission d'actions réservées aux salariés ayant la qualité d'adhérents audit PEE en faveur desquels le droit préférentiel de souscription des actionnaires sera supprimé ;
 - fixer, avec sa justification, le prix définitif d'émission des actions nouvelles conformément aux dispositions de l'article L.3332-19 du Code du travail ;
 - fixer, le cas échéant, dans les limites légales et réglementaires, les conditions d'ancienneté des salariés exigée pour souscrire à l'augmentation de capital, la liste précise des bénéficiaires et le nombre de titres devant être attribués à chacun d'entre eux dans la limite précitée ;
 - dans la limite d'un montant maximum de trois pour cent (3,00 %) du capital social, fixer le montant de chaque émission, décider de la durée de la période de souscription, fixer la date de jouissance des actions nouvelles ;
 - fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, recueillir lesdites souscriptions ;
 - fixer, dans la limite légale de trois (3) ans à compter de la souscription, le délai accordé aux souscripteurs pour la libération du montant de leur souscription, étant précisé que, conformément aux dispositions légales, les actions souscrites pourront être libérées, à la demande de la société ou du souscripteur, soit par versements périodiques, soit par prélèvements égaux et réguliers sur le salaire du souscripteur ;
 - recueillir les sommes correspondantes à la libération des souscriptions, qu'elle soit effectuée par versement d'espèces ou par compensation de créances ; le cas échéant, arrêter le solde du compte courant du souscripteur par compensation ;

- déterminer si les souscriptions aux actions nouvelles devront être réalisées directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement ;
- constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites en vertu de la présente délégation.

En outre, le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, dans les conditions légales et réglementaires, pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais, droits et honoraires entraînés par la réalisation des émissions, et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées faire procéder à toutes formalités utiles à l'émission, à la négociation et à l'admission aux négociations des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société aux négociations sur le marché Euronext Growth, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

Seizième résolution – (Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.



9. Informations complémentaires

9.1 Informations et documentations disponibles

Pendant la durée de validité du présent Document d'enregistrement universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent le cas échéant, être consultés sans frais au siège social de la société AST Groupe :

- acte constitutif des statuts,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document d'enregistrement universel.

9.2 Contrôleurs légaux des comptes y compris honoraires

Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**, membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles

Représenté par Natacha Pelisson

63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine

Date de nomination : 6 juin 2018

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Cabinet **Deloitte & Associés**

Représenté par Jean-Marie Le Jeloux

106, cours Charlemagne 69002 Lyon

Date de renouvellement du mandat : 6 juin 2018

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur **Patrice MOROT**

63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine

Date de nomination : 6 juin 2018

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

SOCIÉTÉ BEAS

6, place de la Pyramide 92908 Paris La Défense Cedex

Date de renouvellement du mandat : 6 juin 2018

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Honoraires des Commissaires aux comptes

Le tableau des honoraires des Commissaires aux comptes est indiqué dans la note 12 de l'annexe aux comptes consolidés.

Changements de contrôleurs légaux

Il n'y a pas eu de changement parmi les contrôleurs légaux durant les trois dernières années.

9.3 Responsable du document d'enregistrement universel et du rapport financier annuel

Monsieur Alain TUR,

Président Directeur Général d'AST Groupe.

9.4 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel et du rapport financier annuel

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont la table de concordance figure à la page 176 du présent document d'enregistrement universel, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Décines-Charpieu, le 27 avril 2023.

Alain TUR,

Président Directeur Général

9.5 Responsable de l'information financière

Relations investisseurs

Olivier LAMY,
Directeur Général Délégué
Tél : +33 (0)4 72 81 64 64
E-mail : olivier.lamy@ast-groupe.fr

Communication Financière/Relation presse

Solène Kennis
Tél : +33 (0)1 75 77 54 68
E-mail : skennis@aelium.fr

AGENDA DE COMMUNICATION POUR L'ANNÉE 2023

Événements	Dates
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2023	9 mai 2023*
Assemblée Générale Annuelle	5 juin 2023*
Chiffre d'affaires du 2 ^e trimestre 2023	25 juillet 2023*
Résultats 1 ^{er} semestre 2023	19 septembre 2023
Chiffre d'affaires du 3 ^e trimestre 2023	7 novembre 2023*
Chiffre d'affaires annuel 2023	6 février 2024*

*Diffusion après clôture de bourse

10. Table de concordance (Rubrique des Annexes I et II du règlement européen n° 2019/980)

Figurent dans le présent tableau de concordance, en regard de chacune des rubriques prévues par les Annexes I et II du règlement délégué (CE) n° 2019/980 de la Commission Européenne du 14 mars 2019 (le « règlement »), les numéros du ou des paragraphes du présent document d'enregistrement universel dans lesquels sont mentionnées les informations relatives à chacune des rubriques du règlement.

TABLE DE CONCORDANCE (Annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019)		Sections
1	PERSONNES REponsables, INFORMATION PROVENANT DE TIERS, RAPPORT D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	
1.1	Identité des personnes responsables	9.3
1.2	Déclaration des personnes responsables	9.4
1.3	Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	9.2
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	Néant
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Page 1
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Identité des contrôleurs légaux	9.2
2.2	Changement éventuel	9.2
3	FACTEURS DE RISQUE	1.12
4	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
4.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	6.1.1
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	6.4
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	6.1.2
4.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant les activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	6.1.1
5	APERÇU DES ACTIVITÉS	
5,1	Principales activités	1.5
5.1.1	Nature des opérations	1.4
5.1.2	Nouveaux produits et services importants	1.5
5,2	Principaux marchés	1.4
5,3	Événements importants	2.2.1
5,4	Stratégie et objectifs	1.7
5,5	Dépendance de l'émetteur à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	1,10
5,6	Déclaration sur la position concurrentielle	1.4.5
5,7	Investissements	2,3
5.7.1	Investissements importants réalisés	2,3
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes et méthodes de financement	Néant
5.7.3	Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative du capital	1,3
5.7.4	Questions environnementales	7.6
6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	
6.1	Description sommaire du groupe	1.3
6.2	Liste des filiales importantes	1.3
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
7,1	Situation financière	2,1, 2,2 et 2,5
7.1.1	Evolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière	2.1 et 3,2
7.1.2	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement	1,9
7,2	Résultats d'exploitation	2,1
7.2.1	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	Néant
7.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	Néant



8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
8,1	Informations sur les capitaux	6,2
8,2	Flux de trésorerie	3,1
8,3	Besoins de financement et structure de financement	3,1
8,4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	6,2
8,5	Sources de financement attendues	2,5
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	
9,1	Description de l'environnement réglementaire et toute mesure ou facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique	1,6
10	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
10,1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin du dernier exercice	2.2 - 2,6
10,2	Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1,12
11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	
11,1	Prévisions ou estimations de bénéfice publiées	N/A
11,2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	N/A
11,3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	N/A
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
12,1	Informations concernant les membres	5.1.3 et 5.1.8
	Nom, adresse professionnelle et fonction	5.1.3 et 5.1.8
	Nature de tout lien familial existant	5.1.3 et 5.1.8
	Expertise et expérience	5.1.3 et 5.1.8
	Déclaration de non-condamnation	5.1.3 et 5.1.8
12,2	Conflits d'intérêts	5.1.3
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
13,1	Rémunération versée et avantages en nature	5.1.6
13,2	Provisions pour pensions et retraites	5.1.6
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
14,1	Date d'expiration des mandats	5.1.8
14,2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	5.1.6
14,3	Informations sur les comités d'audit et le comité de rémunération	5.1.3 et 5.1.4
14,4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	5.1.1
14,5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	5.1.3
15	SALARIÉS	
15,1	Nombre de salariés	7,4
15,2	Participations et stock-options	3.1 - Note 5
15,3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	N/A
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	6.2.5
16.2	Existence de droits de vote différents	6.2.6
16.3	Contrôle direct ou indirect	6.2.6
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	6.2.6
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	3.1 - Note 11



18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	3.1
18.1	Informations financières historiques	
18.1.1	Informations financières historiques audités pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit	2.1
18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3	Normes comptables	3.2 - Note 1
18.1.4	Changement de référentiel comptable	N/A
18.1.5	Informations financières en normes comptables françaises	4,1
18.1.6	Etats financiers consolidés	3,1
18.1.7	Date des dernières informations financières	3.2 - Note 1.1
18,2	Informations financières intermédiaires et autres	
18.2.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	N/A
18,3	Audit des informations financières annuelles historiques	
18.3.1	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	3,3
18.3.2	Autres informations auditées	3,3
18.3.3	Sources et raisons pour lesquelles des informations n'ont pas été auditées	N/A
18,4	Informations financières pro forma	N/A
18,5	Politique de distribution de dividendes	6.3.2
18.5.1	Description de la politique de distribution de dividendes et de toute restriction applicable	6.3.2
18.6	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	N/A
18.7	Changement significatif de la situation financière	N/A
19	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	
19.1	Capital social	
19.1.1	Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises et totalement libérées et valeur nominale par action, nombre d'actions autorisées	6,2
19.1.2	Informations relatives aux actions non représentatives du capital	6.2.2
19.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	6.3.1
19.1.4	Informations relatives aux valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
19.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A
19.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options	N/A
19.1.7	Historique du capital social	6,2
19,2	Acte constitutif et statuts	
19.2.1	Registre et objet social	6.1.2
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	6.2.6
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A
20	CONTRATS IMPORTANTS	2.4
21	DOCUMENTS DISPONIBLES	9.1

11. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel

Le présent Document d'enregistrement universel comprend tous les éléments du rapport financier annuel visé aux articles L. 451-1-2 I du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF. Le tableau de concordance suivant renvoie aux extraits du Document d'enregistrement universel correspondant aux différentes rubriques du rapport financier annuel.

TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	SECTION
Le Document d'enregistrement universel comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.	
RAPPORT FINANCIER ANNUEL	
Éléments requis par les articles L.451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF	
Comptes consolidés	3.1 - 3.2
Comptes annuels	4.1 - 4.2
Déclaration de la personne responsable	9.3 - 9.4 - 9.5
Rapport de gestion (voir ci-après)	
Rapport des contrôleurs légaux sur les Comptes consolidés	3.3
Rapport des contrôleurs légaux sur les Comptes annuels	4.3
RAPPORT DE GESTION	
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L.225-100, L.225-100-2, L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	2.1 - 2.2
Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	2.6
Activité des filiales et des participations et indication des prises de participation	1.3 - 4.2
Évolution prévisible (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	2.6
Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	1.9
Information sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients	2,5
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L. 225-100 et L. 225-102-1 du Code de commerce)	1.6.2 - 7,6
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L. 225-100 et L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.1 - 7,3
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	1.12 - 7,3
Description des risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	7,6
Description des principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	5,2
Informations relatives à la structure et à la composition du capital : nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre d'un programme de rachat et caractéristiques de ces opérations dont, information sur les rachats d'actions propres (L225-211 du code de commerce), délégations dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-100 du Code de commerce), identité des actionnaires détenant plus de 5 % du capital, actions d'autocontrôle (L233-13 du code de commerce)	6,2
Indication des franchissements de seuils et répartition du capital	6.3.1
Indication des opérations des dirigeants sur les titres	5.1.9
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce)	6,3.1
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	6,3.2
Informations relatives aux éléments constituant le rapport sur le gouvernement d'entreprise	5,1

12. Table de concordance Déclaration de performance extra-financière

ARTICLE	DESCRIPTION	PARAGRAPHE
1.	SOCIAL	
1. a	Emploi	
	Effectif	7,4
	Embauches et licenciements	7,4
	Politique de recrutement et rémunération	7,4
1.b	Égalité de traitement	
	Égalité entre les hommes et les femmes	7,4
	Emploi des personnes en situation de handicap	7,4
	Politique de lutte contre les discriminations et respect des principes de l'OIT	7,4
1.c	Formation	7,4
1.d	Santé et sécurité	
	Politique RH en matière de santé et de sécurité au travail	7,5
	Accidents du travail et absentéisme	7,5
1.e	Relations sociales	
	Organisation du dialogue social	7,5
	Bilan des accords collectifs	7,5
2.	ENVIRONNEMENT	
2.a	Utilisation durable des ressources	
	Consommation d'énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	7,6
	Consommation des matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	7,6
2.b	Changement climatique	
	Rejets de gaz à effet de serre	7,6
	Adaptation aux conséquences du changement climatique	7,6
2.c	Politique générale en matière d'environnement	
	Enjeux environnementaux des activités de construction	7,6
	Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux	7,6
2.d	Gestion des déchets	7,6
3.	SOCIÉTAL	
3.a	Impact territorial, économique et social de l'activité du Groupe	7,7
3.b	Sous-traitance et fournisseurs	7,7
3.c	Prise en compte des attentes des parties prenantes	7,7
3.d	Loyauté des pratiques	7,7



SA au capital social de 4 645 083 € - RCS Lyon 392549820
78, rue Élisée Reclus 69150 DÉCINES-CHARPIEU