

AST Groupe

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

\*\*\*\*\*

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS  
DE L'EXERCICE CLOS LE 31.12.2008**

1.	SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE.....	2
1.1.	Exposé général.....	2
1.2.	L'activité : progrès réalisés et difficultés rencontrées.....	2
1.3.	Evénements importants survenus au cours de l'exercice écoulé.....	2
2.	ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE NOTAMMENT DE SA SITUATION D'ENDETTEMENT AU REGARD DU VOLUME ET DE LA COMPLEXITE DES AFFAIRES.....	3
2.1.	Concernant le chiffre d'affaires.....	3
2.2.	Concernant les résultats.....	3
2.3.	Concernant les ratios d'endettement.....	3
2.4.	Description des principaux risques et incertitudes.....	4
3.	EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR SUR L'ANNEE 2009 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL.....	8
4.	PRISE DE PARTICIPATION.....	8
5.	PRISE DE CONTROLE.....	8
6.	CESSION DE PARTICIPATION.....	9
7.	FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	9
8.	SOCIETES CONTROLEES.....	9
9.	RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES.....	9
10.	PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS.....	9
11.	COMPTES CONSOLIDES.....	10
11.1.	Périmètre de consolidation.....	10
11.2.	Concernant le chiffre d'affaires.....	10
11.3.	Concernant les résultats.....	10
11.4.	Une structure financière solide.....	11
12.	AFFECTATION DU RESULTAT (en euros).....	11
13.	RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES ANTERIEUREMENT.....	11
14.	OBSERVATIONS DU COMITE D'ENTREPRISE.....	11
15.	DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT.....	12
16.	INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX.....	12
16.1.	Liste des mandataires.....	12
16.2.	Durée des mandats.....	12
16.3.	Rémunérations (en €).....	12
17.	MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS.....	13
18.	CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	13
19.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	13
20.	FIXATION DES JETONS DE PRESENCE.....	14
21.	PARTICIPATION DES SALARIES.....	14
22.	EXISTENCE D'UN PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES.....	14
22.1.	Durée de la période d'acquisition.....	15
22.2.	Conditions et critère d'attribution.....	15
22.3.	Livraison des titres.....	15
22.4.	Durée de la période de conservation.....	15
22.5.	Droit des bénéficiaires durant la période de conservation et au terme de.....	16
22.6.	Ajustements en cas d'opérations sur le capital social de la société.....	16
23.	PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS PAR LA SOCIETE.....	16
23.1.	Rappel des délégations données au Conseil d'administration.....	16
23.2.	Autorisations d'achat d'actions.....	17
23.3.	Objectifs :.....	17
23.4.	Régularisation des cours par intervention de marché.....	18
23.5.	Attribution d'actions gratuites.....	18
24.	RAPPORT SUR LES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL.....	18
24.1.	Décisions de l'assemblée générale.....	18
24.2.	Utilisation des délégations de l'assemblée générale.....	21
25.	INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....	21
25.1.	Informations sociales.....	21
25.2.	Notre responsabilité environnementale.....	26
26.	RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	26
27.	ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.....	26
28.	RISQUES DE VARIATION DE COURS (rec.89.01 COB).....	26
29.	OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SOCIAUX SUR LEURS TITRES.....	26
30.	ACTIONNARIAT.....	26
31.	GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	27
32.	RAPPORT DU PRESIDENT SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE.....	27

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en assemblée générale ordinaire en application des statuts de la société et des dispositions du Code du Commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2008, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux de la société et les comptes consolidés du groupe.

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

## **1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

### **1.1. Exposé général**

Le chiffre d'affaires 2008 d'A.S.T Groupe enregistre une croissance de 18.13 % par rapport à l'exercice 2007. Cette croissance de l'activité, malgré un 2nd semestre plus difficile, démontre du bon positionnement de l'offre d'A.S.T Groupe et de sa capacité à mettre en œuvre les chantiers débutés.

Cette bonne performance contraste avec un marché immobilier marqué cette année par un fort ralentissement de l'activité dès le second semestre. Le nombre de logements déclarés commencés en individuels a ainsi baissé en 2008 de plus de 15 % et de plus de 11 % pour les logements groupés par rapport à 2007 (*Source : SESP Infos Rapides*).

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

Le fort ralentissement du secteur, lié à la crise économique actuelle, s'est accéléré au cours du 4ème trimestre 2008. En effet, les ventes de maisons individuelles ont chuté de presque 24 % entre l'année 2007 et 2008 avec une baisse de 40 % rien que sur le 4ème trimestre (*Source : Bulletin Markemétron*).

Les ventes d'A.S.T Groupe n'ont pas été épargnées et diminuent de 23 % par rapport à l'année 2007.

Les ventes sur le 4ème trimestre ont été marquées par un fort taux d'annulation d'environ 30 %. Ce taux d'annulation exceptionnel trouve son origine dans trois phénomènes :

- l'anxiété des particuliers vis-à-vis des perspectives de chômage,
- l'abandon de certaines opérations par des lotisseurs (parcelles de terrains à bâtir), sur lesquelles des maisons avaient été vendues
- et l'annonce « prématurée » des mesures incitatives du gouvernement pour favoriser la resolvabilisation des ménages mises en place en ce début 2009.

Ainsi, une partie des ventes annulées au cours du 4ème trimestre pourraient se retrouver sur le 1er trimestre 2009. Les futurs acquéreurs souhaitant bénéficier du plein effet des nouvelles mesures.

Grâce au repositionnement stratégique opéré par A.S.T Groupe en 2007, les ventes VEFA résistent très bien avec une croissance de 40 % par rapport à l'année dernière.

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

Le 30 décembre 2008, une opération de transmission universelle de patrimoine de la société COFIBAT au profit de la société AST GROUPE a été réalisée. En conséquence de cette opération de transmission universelle de patrimoine, la société COFIBAT a été dissoute et l'ensemble de ses biens, droits et obligations a été transféré à la société mère.

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

### **2.1. Concernant le chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires est en progression puisqu'il passe de 78 931 K€ en 2007 à 93 244 K€ en 2008, soit une progression de 18.13%.

L'activité construction a développé un chiffre d'affaires de 67 123 K€ et celles pour les activités de promotion et de lotissement représentent un chiffre d'affaires de 26 121 K€ .

### **2.2. Concernant les résultats**

Le résultat d'exploitation correspond à 4.27 % du chiffre d'affaires et s'établit à 3 980 K€ en 2008 contre 4 021 K€ en 2007. Il a été principalement marqué sur l'exercice par une diminution de notre portefeuille commercial ce qui a entraîné une reprise importante de notre production stockée ayant un impact négatif de l'ordre de 2528 K€.

Le résultat financier est de 2 045 K€ contre 2 886 K€ l'année précédente. Cette diminution s'explique principalement par l'impact moins significatif de la transmission universelle de COFIBAT (Boni de confusion de 1 468 K€) par rapport à celui généré par la TUP de la société VILLAS CLUB en 2007 (Boni de confusion de 2 319 K€).

Le résultat exceptionnel, lui aussi diminue d'un profit de 2 719 K€ en 2007 à une perte de 461 K€ cette année. Cet écart s'explique par la cession de la société CLAIRVIE de 2 720 K€ en 2007 et par l'augmentation des dotations aux amortissements et aux provisions en 2008.

Après constatation d'un impôt sur les sociétés de 1 211 K€ et de la participation des salariés pour 321 K€, le résultat net est de 4 056 K€ (soit 4.34 % du chiffre d'affaires), contre un bénéfice de 8 035 K€ en 2007.

### **2.3. Concernant les ratios d'endettement**

#### ***2.3.1. Ratios endettement/capitaux propres***

Le ratio dettes financières sur les capitaux propres est faible puisqu'il correspond à 18.19 %.

Les dettes financières correspondent à des financements d'opérations de promotion immobilière au niveau essentiellement du foncier (achat de terrains).

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

La charge financière par rapport au chiffre d'affaires est de 0.95 % au 31.12.2008 contre 0.63 % au 31.12.2007.

#### ***2.3.3. Information sur les moyens de financement***

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

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

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

En 2008, le groupe n'a éprouvé aucune difficulté à obtenir des financements externes.

Néanmoins en 2009 et compte tenu des difficultés rencontrées par les banques (notamment affaiblissement des liquidités), le groupe reste prudent sur les futurs octrois d'emprunts bancaires qui se sont tendus et dont les conditions de rémunération se sont élevées.

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

La trésorerie nette est toujours fortement excédentaire à la fin de l'exercice (plus de 16 M€).

## **2.4. Description des principaux risques et incertitudes**

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

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

### **2.4.1 Conditions macro-économiques**

Construire une maison individuelle c'est aussi avant tout avoir confiance en l'avenir. Après des années de croissance soutenue, le marché immobilier connaît un tassement.

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

Les facteurs susceptibles de nourrir une dégradation du marché en 2009 ne doivent pas être sous estimés qu'ils s'agissent :

- ✓ du moral des ménages qui continue à se dégrader par rapport à leur situation financière,
- ✓ du risque élevé de chômage
- ✓ d'un affaiblissement du pouvoir d'achat,
- ✓ et plus encore d'une crise financière qui perdure et qui altère la capacité des banques à financer les projets immobiliers.

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

- Le premier élément est bien entendu l'écart entre la demande et l'offre et à cela s'ajoute la croissance démographique et l'évolution sociodémographique (divorce, familles monoparentales et allongement de la durée de vie) ;
- Il existe également une volonté politique marquée pour favoriser l'accession à la propriété avec un objectif de 70%, contre 56% en 2007 ;
- Le besoin de logements neufs a été estimé à 500 000 par an selon la FPC.
- Un déficit structurel a été estimé à 600 000 selon le Crédit Foncier ;

- l'allongement de la durée des financements et des aides financières accordées par l'Etat, doublement du prêt à taux zéro et mesures fiscales d'investissements locatifs incitatives (loi SCELLIER).
- Une baisse progressive des taux d'intérêt à long terme qui permettra une résolvabilisation de la clientèle ;
- La progression des ventes en bloc auprès des bailleurs sociaux.

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

#### ***2.4.1.Impact à court terme : visibilité de l'activité***

Le carnet de commandes est cependant un indicateur très important qui, compte-tenu de la durée d'exécution d'un contrat en diffus (en moyenne 14 mois), ou VEFA (30 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution à court terme de la société et notamment l'année 2009 avec une baisse prévisible de l'activité diffus

#### ***2.4.2.Concurrence : constructeurs/non constructeurs***

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

#### ***2.4.3.Concentration du Marché***

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

La profession vieillissante et des tensions nouvelles ayant un impact sur les ventes, associées à des contraintes techniques supplémentaires, vont accroître les phénomènes de cession ou de rapprochement d'entreprises.

Dans ce contexte, AST GROUPE est devenu un acteur reconnu et pourra profiter de ces nouvelles opportunités de croissance.

#### ***2.4.4.Risque de change***

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

#### **2.4.5. Juridiques et fiscaux**

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

#### **2.4.6. Réglementaires**

Le Groupe AST est tenu de respecter de nombreuses réglementations qui ont tendance à se complexifier. Ainsi l'évolution et la complexification des normes de construction, d'environnement ou de délivrance des permis de construire, pourraient avoir une influence négative sur les délais d'obtention des autorisations administratives liées à la construction de maisons individuelles et pouvant générer un décalage du chiffre d'affaires. La modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression de certains avantages fiscaux, peut avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et par conséquent influencer sur la situation financière des opérateurs. A ce sujet, il est important de noter que le Groupe est peu présent sur le segment de l'immobilier locatif puisque la majorité des clients sont des accédants à la propriété.

#### **2.4.7. Techniques**

En diffus, AST Groupe procède systématiquement à une étude documentaire et à une reconnaissance physique de la qualité du terrain et de son environnement afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le Groupe AST peut rencontrer des problèmes liés à la qualité des sols pendant ou après les travaux, qui peuvent entraîner des coûts supplémentaires. Ce risque est toutefois marginal et est, par ailleurs, couvert par l'assurance responsabilité civile dans le cadre des erreurs d'implantation ou de conception. Ces risques sont provisionnés chaque année selon le nombre de sinistres en cours. Aucun risque technique n'est provisionné au bilan au cours de l'exercice 2008. Pour toutes les opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), une étude de sol par un cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec un choix de fondation spéciale si nécessaire, éliminant ainsi toute responsabilité du Groupe AST.

#### **2.4.8. Clients**

Les clients paient par chèque certifié ou virement bancaire au cours de la réalisation de la construction et en fonction d'une grille d'appels de fonds réglementaire (CMI et VEFA).

Le risque d'impayés est très faible voire nul.

Par ailleurs, le risque est garanti dans le cas des opérations de VEFA (promotion) par un privilège de prêteur de deniers. Enfin, contrairement à la promotion, la construction de maisons individuelles en diffus n'occasionne pas de risque lié à l'achat du foncier ou aux invendus. En effet, le contrat de construction n'est valide que lorsque le client a obtenu ses financements. Ainsi, le taux de défaillance client est maîtrisé.

#### **2.4.9. Informatiques**

En 2008 AST Groupe a finalisé l'homogénéisation de son système d'information.

Les principaux risques liés à l'informatique sont :

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

L'infrastructure déployée en 2007 s'est complétée en 2008 par l'harmonisation du parc des postes informatique.

Le plan de reprise d'activité a été réadapté en fonction.

Depuis 2008, le progiciel interne « Hercule » est en cours de migration de technologie de développement et de sa base de données. Et ceci afin d'améliorer la capacité du nombre de connexions et la stabilité des échanges des données.

#### **2.4.10. Stocks**

Le risque lié au portefeuille de contrats est en augmentation par rapport aux années précédentes, du fait de la conjoncture actuelle.

Dans le cas des opérations de diffus, ce risque consisterait en une dégradation du portefeuille valorisé.

La méthode de valorisation de ce portefeuille tient compte en partie de cette éventualité et un abattement de 10% de la valeur de ces contrats est pratiqué.

D'autre part, en cas d'annulation ou de doute sur la fiabilité, les ventes des contrats sont immédiatement soustraites du portefeuille commercial.

Dans le cas de la promotion, le niveau de pré-commercialisation des opérations reste satisfaisant.

On constate cependant un ralentissement de l'écoulement des opérations en cours mais compte tenu du bon positionnement prix/produit/emplacement, le service commercial reste confiant sur la bonne tenue des ventes en 2009 qui devrait être en progression.

#### **2.4.11. Assurances**

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

- ✓ SAGEBAT, SMABTP et AVIVA (risques techniques),
- ✓ EULER-HERMÈS SFAC, CGI-BAT, ATRADIUS et COVEA Cautions (assurances financières).

#### **2.4.12. Fournisseurs**

La production du groupe se réalise avec le concours de sous-traitants pour la main d'œuvre et de fournisseurs de matériaux. En 2008 le groupe a fait appel à 600 sous-traitants et 150 fournisseurs.

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

Le premier fournisseur représente 2.93% du CA HT et les cinq premiers cumulés sont en dessous de 14%.

#### **2.4.13. Financiers**

Le Groupe AST a également des emprunts à taux variables à hauteur de 4 258 K€. AST Groupe n'a pas mis en place une couverture de taux lui permettant de se protéger contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans la mesure où ces emprunts, sous forme de concours bancaires, sont destinés à financer l'acquisition de foncier dans le cadre d'opérations de promotion immobilière pré- commercialisées et à réalisation à court terme (durée en moyenne inférieure à 12 mois).

### **3. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR SUR L'ANNEE 2009** **EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL**

Après une phase d'attente conjoncturel, le besoin structurel de logements devrait mécaniquement permettre à A.S.T Groupe d'enregistrer un nouveau flux de commandes significatif. Le nombre important d'opérations abandonnées par les promoteurs et les aménageurs de terrains à bâtir, au cours de l'année 2008, conduira à une pénurie de logements d'ici peu. Cette dynamique combinée aux nouvelles mesures prises par le gouvernement (Doublement du prêt à taux zéro, Pass foncier) ainsi que la baisse des taux d'intérêts devraient favoriser l'activité dès le second semestre.

L'offre exclusivement dédiée aux primo-accédants avec une capacité d'emprunt ciblée, devrait permettre à A.S.T Groupe de profiter pleinement de ce rebond.

Le Groupe qui bénéficie d'une structure financière solide, avec une trésorerie disponible de 16 M€ au 31 décembre 2008, vient de prendre le contrôle du Groupe JACOB afin d'offrir une maison éco durable répondant aux futures normes environnementales (Très Haute Performance Energétique - THPE).

Anticipant la demande, A.S.T Groupe proposera, dès le 1er trimestre 2009, des maisons à ossature bois fabriquées industriellement à moins de 100 000 euros.

Cette offre, principalement distribuée via un réseau exclusif de 60 concessionnaires dans toutes la France, s'adressera également à deux autres marchés en plein essor : les **marchés publics**, au travers des bailleurs sociaux, et le **marché de la rénovation**, avec plus de 180 000 logements publics à remettre aux normes thermiques.

Il n'est pas survenu d'autres événements importants depuis la date de clôture de l'exercice social

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

Nous vous informons que la société ne s'est assurée, au cours de l'exercice 2008, d'aucune prise de participation.

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

Nous vous informons que la société ne s'est assurée, au cours de l'exercice 2008, d'aucune prise de contrôle.



## **6. CESSION DE PARTICIPATION**

Au cours de l'exercice écoulé, aucune cession de participation n'a été effectuée.

## **7. FILIALES ET PARTICIPATIONS**

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

Cette société a une activité de transactions sur biens immobiliers.

Elle n'a pas eu d'activité sur 2008 et donc n'a pas dégagé de chiffre d'affaires. Le résultat net fait apparaître une perte de 12 K€.

### **- La SAS FONCIALIS (filiale détenue à 100%)**

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

Elle n'a pas eu d'activité sur 2008 et donc n'a pas dégagé de chiffre d'affaires. Son résultat net fait apparaître une perte de 4K€.

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

Cette société exerce une activité de prestations d'électricité générale. Son chiffre d'affaires au 31.12.2008 s'est élevé à 10 474 K€ pour un bénéfice net de 293K€. Elle ne possède pas de filiale.

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

**- La SCI SAINT CERQUES LES COTS (filiale à 50%)** a dégagé un résultat net de 265 K€ avec un chiffre d'affaires de 1213 K€. Il est important de souligner que les chiffres concernent une situation intermédiaire portant sur 6 mois en date du 30 septembre 2008 et hors impôt.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé aux états financiers.

## **8. SOCIETES CONTROLEES**

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

## **9. RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES**

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

## **10. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.2008, que nous soumettons à votre approbation, ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation actuellement en vigueur.

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

## 11. COMPTES CONSOLIDES

### 11.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre est composé de :

Nom	Méthode d'intégration	Commentaire
AST Groupe	Société mère	
LEALEX SARL	Mise en équivalence	Détention à 20%
SCI SAINT CERGUES LES COTS	Proportionnelle	Détention à 50%

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

### 11.2. Concernant le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires 2008 d'A.S.T Groupe enregistre une croissance de 11 % par rapport à l'exercice 2007.

Cette croissance de l'activité, malgré un second semestre plus difficile, démontre du bon positionnement de l'offre d'A.S.T Groupe et de sa capacité à mettre en œuvre les chantiers débutés.

Cette bonne performance contraste avec un marché immobilier marqué cette année par un fort ralentissement de l'activité dès le second semestre. Le nombre de logements déclarés commencés en individuels a ainsi baissé en 2008 de plus de 15 % et de plus de 11 % pour les logements groupés par rapport à 2007 (*Source : SESP Infos Rapides*).

L'activité diffus (construction de maisons individuelles) enregistre un chiffre d'affaires de 69,9 M€ contre 57,5 M€ l'année dernière, soit une croissance de 21,6 %.

Le chiffre d'affaires de l'activité VEFA (promotion), impacté au 4ème trimestre par les décalages de signature des actes authentiques sur certaines opérations, s'inscrit à 30,7 M€ contre 33,2 M€ en 2007.

Tableau récapitulatif du chiffre d'affaires en 2008 en K€ :

Périodes	Diffus	Vefa	Total
1tr08	19 028	7 921	26 949
2tr08	19 599	8 807	28 406
3tr08	11 429	5 124	16 553
4tr08	19 831	8 864	28 695
<b>Total</b>	<b>69 887</b>	<b>30 716</b>	<b>100 603</b>

### 11.3. Concernant les résultats

Le résultat opérationnel correspond à 3.61 % du chiffre d'affaires et s'établit à 3 633 K€ en 2008 contre 4 699 K€ en 2007. Comme pour la société AST GROUPE, le résultat opérationnel consolidé a été fortement marqué sur l'exercice par une diminution de notre portefeuille commercial ce qui a entraîné une reprise importante de notre production stockée ayant un impact négatif de l'ordre de 2753 K€.

Le coût de l'endettement financier passe d'un montant de 145 K€ en 2007 à 15 K€ cette année.

Les autres produits et charges financières s'améliorent de façon significative en 2008.

Le résultat net avant le résultat des activités cédées s'établit à 3 185 K€ contre 3 246 K€ en 2007.

Le résultat net part du groupe ressort à 3 160 K€ et représente 3.11% du chiffre d'affaires contre 5 079 K€ en 2007. Le résultat tient compte de la participation des salariés pour un montant de 320 K€ (enregistrée en charges de personnel) et de l'impôt sur les bénéfices de 1 266 K€.

#### **11.4. Une structure financière solide**

La situation financière de la société est toujours aussi saine et forte avec une trésorerie nette au 31 décembre 2008 de plus 16 M€.

La trésorerie nette représente 68.70 % des capitaux propres.

Le total du bilan de la société s'élève à 58 285 K€ contre 55 731 K€ pour l'exercice précédent.

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

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice, s'élevant à 4 055 607.64 €, de la manière suivante :

- ✓ De régler aux titulaires d'actions, soit 10 163 211 actions, éligibles à l'abattement de 40 % pour les personnes physiques la somme de 1 117 953.21 € à titre de dividendes, soit 0.11 € de dividende net par action, étant précisé que les actions auto-détenues ne seront pas concernées par cette distribution.
- ✓ Le solde soit 2 937 654.43 € au poste « autres réserves »

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social de la société à compter du 10 JUIN 2009.

#### **13. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES ANTERIEUREMENT**

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

<b>Exercice</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Distribution</b>	<b>Dividende unitaire</b>
31.12.05	8 442 369	1 097 507,97 €	0,13 €
31.12.06	8 406 753	1 261 012 .95 €	0.15 €
31.12.07	8 362 032	1 421 545.44 €	0.17 €

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

#### **14. OBSERVATIONS DU COMITE D'ENTREPRISE**

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

Il est rappelé que la société a organisé la mise en place des représentants du personnel au cours d'élections qui ont eu lieu le 21.12.2005.

Les prochaines élections sont prévues pour le mois de décembre 2009.

#### **15. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge la somme de 42 K€ correspondant à des dépenses relevant de l'article 39.4 du CGI.

#### **16. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

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

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

##### **16.1. Liste des mandataires**

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

##### **16.2. Durée des mandats**

Il vous est rappelé les mandats en cours :

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

##### **16.3. Rémunérations (en €)**

###### ***16.3.1. Monsieur Alain TUR , Président Directeur Général***

- ✓ Rémunération brute : 151 078€
- ✓ Avantages sociaux : 6600 € (avantage en nature)

### **16.3.2. Monsieur Sylvain TUR, Directeur Général Délégué et administrateur**

- ✓ Rémunération brute : 127 250 € (dont 8550 € de primes exceptionnelles)
- ✓ Avantages sociaux : 8601 € (avantage en nature et participation)

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

Néant

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

Nous vous rappelons les mandats :

- ✓ M. Xavier BOUSQUET en tant que commissaire aux comptes titulaire
- ✓ Le CABINET IN EXTENSO Rhône Alpes en tant que commissaire aux comptes titulaire
- ✓ M. Jacques BOURBON, en tant que commissaire aux comptes suppléant
- ✓ Le CABINET CAUDIREX en tant que commissaire aux comptes suppléant

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

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

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

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

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

Les honoraires des commissaires aux comptes pris en charge en 2008 et en 2007 sont les suivants :

	<b>In Extenso</b>		<b>Cegexco</b>		<b>Autres</b>	
	Montant (HT)		Montant (HT)		Montant (HT)	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Audit</b>						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	40,5	36	40,5	41,5		
- Emetteur						
- Filiales intégrées globalement						
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	1,5			3		
- Emetteur						
- Filiales intégrées globalement						2,8
Sous-Total	42	36	40,5	44,5	0	2,8
<b><u>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</u></b>						
- Juridique, fiscal, social						
- Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)						
Sous-Total	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	42	36	40,5	44,5	0	2,8

## 20. FIXATION DES JETONS DE PRESENCE

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

## 21. PARTICIPATION DES SALARIES

Conformément aux dispositions légales au dernier jour de l'exercice écoulé, nous vous informons que 17855 actions de notre capital sont détenues par le personnel de notre société et des sociétés qui lui sont liées dans le cadre d'un PEE (1486) et par les salariés ou anciens salariés dans le cadre des fonds communs de placement d'entreprise (16369).

Par ailleurs, afin de permettre aux collaborateurs de participer aux fruits de l'expansion de la société, AST Groupe a mis en place au cours de l'année 2005 un accord de participation. Le montant de la participation s'élève à 320 K€ en 2008. Dans un souci d'équité et afin de valoriser les collaborateurs qui participent à la croissance du Groupe, il est prévu que les modalités de répartition de la réserve de participation privilégieront la présence des salariés au cours de l'exercice.

## 22. EXISTENCE D'UN PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

L'assemblée ordinaire et extraordinaire du 9 juin 2008 a autorisé le conseil d'administration, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du code de commerce, à procéder en une ou plusieurs fois à des attributions gratuites d'actions ordinaires de votre société, existantes ou à émettre, dans la limite d'un plafond global de 10 % du capital social, au profit de membres du personnel salarié de votre société, dont l'identité sera à déterminer par le conseil d'administration.

Lors de cette même assemblée, il a été fixée la période d'acquisition à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires aux bénéficiaires deviendrait définitive, à une durée minimale de 24 mois et il a été fixé la période d'obligation de conservation des titres par lesdits bénéficiaires à une durée minimale de 24 mois à compter de la date d'attribution définitive desdites actions.

L'assemblée a donné au conseil d'administration a tous pouvoirs pour déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions d'actions gratuites, en fixer les conditions, et le cas échéant, les critères d'attributions, ainsi que le nombre d'actions à attribuer à chacun des bénéficiaires, dans la limite du plafond sus visé.

L'assemblée a également délégué sa compétence au conseil, conformément à l'article L. 225-129-2 du code de commerce, afin de décider d'augmenter le capital social, par émission d'actions nouvelles ordinaires, à réaliser par incorporation des réserves, des bénéfices ou primes d'émission, les actions nouvelles ainsi émises devant être attribuées gratuitement aux bénéficiaires déterminés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration du 8 septembre a décidé, conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire, l'attribution d'un nombre total maximum de **425 000 actions gratuites ordinaires toutes de même catégorie**, d'une valeur nominale de 0.36 euros chacune au profit de cinq salariés de la société AST GROUPE.

Le conseil a fixé comme suit les conditions et critères d'attribution des actions gratuites et adopte le règlement du plan d'attribution d'actions gratuites qui reprend notamment les conditions et critères d'attribution pour chacun des salariés bénéficiaires.

### **22.1. Durée de la période d'acquisition**

L'attribution des actions gratuites aux bénéficiaires sus visés deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de **28 (vingt huit) mois**, qui a commencé à courir à compter de la date de décision d'attribution, soit le 8 septembre 2008.

Les droits résultant de l'attribution gratuite d'actions sont incessibles jusqu'au terme de la période d'acquisition.

En cas de décès du bénéficiaire, ses ayants droits pourront demander l'attribution des actions dans un délai de 6 mois à compter du décès.

### **22.2. Conditions et critère d'attribution**

L'attribution définitive des actions gratuites aux bénéficiaires susvisés est subordonnée à la condition suivante pour chacun d'entre eux : que le bénéficiaire soit salarié de la société durant la période d'acquisition et jusqu'au jour de la livraison des titres

### **22.3. Livraison des titres**

Sous réserve du respect par les bénéficiaires sus visés des conditions et critères sus visés, la société transférera, au terme de la période d'acquisition, le nombre d'actions ordinaires attribué par le conseil d'administration à chacun des bénéficiaires, qui seront inscrites au nom des bénéficiaires dans les registres de la société.

Les bénéficiaires deviendront actionnaires de la société à compter de la date de transfert de ces actions, au terme de la période d'acquisition.

### **22.4. Durée de la période de conservation**

A compter de l'attribution définitive des actions à l'issue de la période d'acquisition, les bénéficiaires devront conserver ces actions, sans pouvoir les céder, pendant une période de conservation d'une durée de **24 mois**.

Durant cette période de conservation, et afin de ne pas remettre en cause le régime fiscal et social de faveur attaché à cette opération, et dont les conséquences seraient très lourdes pour la société AST Groupe en cas

de cessions des titres par les bénéficiaires, les actions gratuites attribuées aux bénéficiaires et inscrites sous forme nominatives seront incessibles et mises sous séquestre ; leur indisponibilité devra être mentionnée dans la convention de tenue de compte et le teneur de compte de chacun des bénéficiaires sera responsable du fonctionnement du compte et en particulier du respect de l'obligation de conservation sus visée. Il est fait obligation à chacun des bénéficiaires d'informer, en temps et en heure, son teneur de compte de ces dispositions.

L'indisponibilité des titres durant cette période s'appliquera quand bien même le bénéficiaire ne serait plus, au cours de cette période, salarié de l'entreprise pour quelle que cause que ce soit.

Toutefois, et conformément aux dispositions légales, les actions seront cessibles :

- en cas d'invalidité du bénéficiaire le rendant absolument incapable d'exercer une profession quelconque (article L.225-197-1, I al.5 du code de commerce)
- en cas de décès du bénéficiaire, les héritiers pouvant demander l'attribution desdites actions (article L.225-197-3 al.2 du code de commerce)

#### **22.5. Droit des bénéficiaires durant la période de conservation et au terme de celle-ci**

Pendant la période de conservation et nonobstant l'obligation de conservation des actions telle que visée au point 7.5, les bénéficiaires pourront exercer les droits attachés à celles-ci, et en particulier le droit d'information et de communication, le droit préférentiel de souscription, le droit de vote et de droit aux dividendes.

Au terme de la période de conservation, les bénéficiaires pourront librement céder les actions attribuées.

Les conditions et critères d'attribution des actions gratuites seront signifiés par le conseil d'administration à chacun des bénéficiaires par courrier recommandé avec accusé de réception à son domicile fiscal. Le bénéficiaire aura trente jours à compter de la première présentation de la lettre recommandée pour donner son accord écrit sur les conditions et critères d'attribution.

#### **22.6. Ajustements en cas d'opérations sur le capital social de la société**

Le conseil d'administration sera seul compétent afin de déterminer, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital social, afin de préserver les droits des bénéficiaires desdites attributions gratuites.

### **23. PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS PAR LA SOCIETE**

#### **23.1. Rappel des délégations données au Conseil d'administration**



Date de l'assemblée générale des actionnaires	Objet de la délégation	Date d'expiration
6 Juin 2007	Autorisation donnée au conseil d'administration à acheter des actions de la société conformément aux dispositions des articles L225-209 et suivants du code du commerce  Autorisation donnée pour 18 mois à compter du 28 Octobre 2007	29 Avril 2009
9 Juin 2008	Autorisation donnée au conseil d'administration à acheter des actions de la société conformément aux dispositions des articles L225-209 et suivants du code du commerce  Autorisation donnée pour 18 mois à compter du 29 Avril 2009	29 Octobre 2010

### **23.2. Autorisations d'achat d'actions**

L'Assemblée générale a autorisé le Conseil d'Administration à acheter des actions de la société conformément aux dispositions des articles L225-209 et suivants du code du commerce, par ordre de priorité, en vue de :

- la régularisation des cours par intervention de marché
- acheter et vendre des actions de la société en fonction des situations du marché
- la détention d'actions pour les remettre (à titre de paiement, d'échange ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe ou financière
- l'annulation de tout ou partie de ces actions, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire d'une résolution autorisant le conseil d'administration à procéder à cette annulation
- et l'octroi d'options d'achats d'actions aux dirigeants ou salariés du groupe dont fait partie la société ou l'attribution d'actions dans le cadre de la participation des salariés et du plan d'épargne d'entreprise

L'assemblée générale fixe à 3 % des titres représentant le capital social de la société le nombre maximum d'actions pouvant être acquises pour un montant maximum de 1 500 000 €.

A cet effet, le prix maximum d'achat par la société est fixé à 100% de la moyenne des 30 premiers jours des cours cotés moyen pondérés de l'année 2008 des actions de la société à la cote officielle d'Eurolist C, et le prix minimum de vente par la société est fixé à 50% de cette même référence de cours coté, ou la contre valeur en euros de ces montants.

En cas d'augmentation du capital social par incorporation de réserves et attributions d'actions gratuites ainsi qu'en cas, soit de division du titre, soit de regroupement de titres, les prix déterminés ci avant seront ajustés arithmétiquement dans la proportion requise par la variation du nombre total d'actions aux termes de l'une quelconque de ces opérations.

### **23.3. Objectifs :**

La société a deux objectifs :

- Le premier concerne la régularisation des cours par intervention de marché
- Le second est relatif à l'octroi d'options d'achats d'actions aux dirigeants ou salariés du groupe dont fait partie par la société ou l'attribution d'actions

#### **23.4. Régularisation des cours par intervention de marché**

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

	<b>Montant</b>	<b>Nombre</b>
Au 31/12/2007	183 489	16 884
Acquisitions	177 431	55 833
Cession	-301 667	-46 207
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>59 253</b>	<b>26 510</b>

Les cessions d'actions propres acquises dans le cadre du programme de liquidité se sont traduites par une perte de 139 647 € enregistrées en charges exceptionnelles

La valeur de ces actions au 31/12/2008 s'élevant à 45 862€, il a été constaté une provision à hauteur de 13 391€.

#### **23.5. Attribution d'actions gratuites**

Les actions acquises dans ce cadre à la date du 31 Décembre 2008 sont destinées au plan d'attribution d'actions gratuites arrêté par le Conseil d'administration du 8 Septembre 2008 et relaté au paragraphe 22.

Leur nombre est de 104 880 actions au 31 Décembre 2008 pour une valeur comptable de 300 K€ (Valeur figée sur la base du cours de bourse au 8 Septembre 2008).

La valeur d'achat de ces actions est de 1 043 K€.

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

#### **24.1. Décisions de l'assemblée générale**

L'assemblée générale du 30 septembre 2008 a dans une 1<sup>ère</sup> résolution:

- délégué au Conseil d'administration, la compétence de décider l'augmentation du capital social par l'émission en une seule fois d'obligations assorties de bons de souscription et / ou d'acquisition d'actions remboursables (les « OBSAAR »), les obligations et les bons de souscription et / ou d'acquisition d'actions (les « BSAAR ») étant détachables dès l'émission des OBSAAR.

- décidé que le montant nominal des OBSAAR susceptibles d'être émises en vertu de la présente autorisation s'élèvera au maximum à 7 000 000 euros.

- décidé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne saurait excéder 150.000 euros soit 3,94% du capital social de la Société.

- décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux OBSAAR et de réserver le droit de les souscrire à des établissements de crédit européens de premier rang qui, au jour de la décision d'émission auront consenti des prêts ou autorisé des lignes de crédit à des sociétés du groupe AST Groupe, ou bénéficieront de placements financiers de la part de sociétés du groupe AST Groupe, pour un montant minimum cumulé par établissement de crédit de 100 000 € ;
- prenant acte que les BSAAR seront proposés à titre onéreux, par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR :
  - à des bénéficiaires relevant de la catégorie prévue par la deuxième résolution de l'assemblée dont la liste précise sera fixée par le Conseil d'administration ou, dans les conditions légales et réglementaires par le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration (les « Bénéficiaires »), et
  - au bénéficiaire dénommé indiquée à la troisième résolution de l'assemblée,

a décidé de renoncer au droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre suite à l'exercice des BSAAR, au profit des Bénéficiaires et dudit bénéficiaire dénommé.

- décidé :

- que le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, fixera la valeur nominale unitaire d'émission des OBSAAR ;
- que les BSAAR pourront être acquis à un prix de cession arrêté par le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, après avis pris auprès d'un expert indépendant de manière à s'assurer que le prix de cession est bien un prix de marché ;
- que les actions acquises par l'exercice d'un BSAAR le seront à un prix qui ne pourra pas être inférieur à 115% de la moyenne des cours de clôture de l'action AST Groupe sur le marché Eurolist compartiment C d'Euronext Paris SA sur les 20 séances de bourse qui précéderont la réunion du Conseil d'administration, ou le cas échéant la décision du Directeur Général agissant sur délégation du Conseil d'administration arrêtant le prix d'exercice des BSAAR.

- décidé que le Conseil d'administration ou, dans les conditions légales et réglementaires le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, fixera la liste précise des établissements de crédit bénéficiaires, au sein de la catégorie des établissements de crédit bénéficiaires mentionnée précédemment ci-dessus au profit de laquelle le droit préférentiel de souscription a été supprimé et arrêtera les modalités et caractéristiques des OBSAAR.

Notamment, il déterminera le nombre d'OBSAAR à émettre au profit de chaque établissement de crédit bénéficiaire et fixera le prix de souscription ou d'acquisition des actions obtenues par exercice des BSAAR en application des dispositions précédentes, ainsi que leur date de jouissance.

- décidé que le Conseil d'administration, ou le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, arrêtera également le nombre de BSAAR pouvant être proposés, à titre onéreux, par lesdits établissements de crédit souscripteurs aux Bénéficiaires visés par la deuxième résolution de l'assemblée et arrêtera le prix de cession (« Prix de cession Unitaire ») après avis pris auprès d'un expert indépendant de manière à s'assurer que le prix de cession est bien un prix de marché.

- pris également acte que dans l'éventualité où la totalité des BSAAR n'auraient pas été cédés par les établissements de crédit souscripteurs dans les conditions précitées, la Société les acquerra, pour les annuler, au Prix de Cession Unitaire.

- donné tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires au Directeur Général, pour généralement, prendre toutes mesures, conclure tous accords et effectuer toutes formalités pour réaliser l'émission d'OBSAAR envisagée, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront, modifier corrélativement les statuts, et modifier à l'avenir, le cas échéant et sous réserve de l'accord des titulaires d'Obligations et de BSAAR, le contrat d'émission des Obligations et des BSAAR.

- décidé que conformément à l'article 225-138 III du Code de Commerce, l'émission ne pourra être réalisée au-delà d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de l'assemblée.

Dans sa deuxième résolution, l'assemblée générale a décidé que les BSAAR détachés des OBSAAR émises en application de la quatrième résolution de l'assemblée générale, seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR aux Bénéficiaires déterminés par le Conseil d'administration ou, dans les conditions légales et réglementaires par le Directeur Général sur délégation du Conseil d'administration, parmi les salariés de AST Groupe ou de toute filiale française ou étrangère de AST Groupe au sens de l'article L233-3 du Code de commerce et/ou parmi les mandataires sociaux occupant également des fonctions salariées à la date de décision du Conseil d'administration ou, selon le cas du Directeur Général, au sein de AST Groupe ou de toute filiale française ou étrangère de la Société au sens de l'article L233-3 du Code de commerce.

Dans sa troisième résolution, l'assemblée générale a décidé que 62 500 BSAAR détachés des OBSAAR émises en application de la première résolution de l'assemblée générale, seront proposés par les établissements de crédit souscripteurs des OBSAAR à Monsieur JACOB.

Dans sa quatrième résolution, l'assemblée générale a :

- délégué au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, sa compétence à l'effet de décider, dans les proportions, aux époques et selon les modalités qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies, une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions de la société, et (ii) de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, (en ce compris toute forme de bons de souscription ou d'achat) à une quotité du capital social ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, (à l'exclusion d'actions de préférence et de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence).

- décidé que le montant total des augmentations de capital social en numéraire susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourra être supérieur à 360.000 euros en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société.

- décidé que les valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société ainsi émises pourront notamment consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres de créances, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Ces titres de créances pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 15.000.000 euros ou leur contre-valeur en euros à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.

- décidé que :

a. les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible, aux actions et aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution ;

b. le conseil d'administration aura en outre la faculté de conférer aux actionnaires un droit de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement à leurs droits et dans la limite de leurs demandes ;

c. si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission réalisée en vertu de la présente délégation, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter dans les conditions fixées par la loi, l'émission au montant des souscriptions recueillies ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

- a fixé à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation.

- décidé que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

- a pris acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

## **24.2. Utilisation des délégations de l'assemblée générale**

Le Conseil d'administration n'a pas mis en oeuvre les délégations autorisées par l'assemblée générale du 30 septembre 2008.

## **25. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

### **25.1. Informations sociales**

#### ***25.1.1. La politique de recrutement***

Égalité des chances et mixité : une diversité créatrice de valeur.

AST Groupe, entreprise citoyenne et acteur de proximité, recrute en permanence sur ses différents secteurs d'implantation.

Conscient de ses responsabilités en termes de développement de l'emploi et des qualifications, AST s'intéresse aux jeunes recherchant des formations en alternance. Il emploie également des jeunes sans qualification et contribue au retour à l'emploi des seniors.

AST Groupe se donne les moyens de ses ambitions et tend vers une mixité professionnelle accrue tant au niveau des non cadres que des cadres. En effet, les femmes représentent aujourd'hui 40 % des effectifs.

AST recrute des hommes et des femmes aimant relever des défis, des challenges, et soucieux de partager des valeurs communes fortes.

Dans les équipes, à tous niveaux, la diversité rend plus créatif et plus apte à comprendre les attentes des consommateurs. Cette conviction, relayée au cœur de la Charte Ethique du Groupe, 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, de la race et de l'origine sociale, nationale ou culturelle.

Le groupe (ensemble consolidé) employait 265 salariés au 31/12/08.

L'âge moyen du personnel de la société est de 33 ans avec une répartition Hommes/Femmes de 60%/40% et une répartition cadres/non cadres de 35%/65%.

Répartition	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dirigeants	5	5	5	5	6	6	3	2
Service commercial	16	24	36	55	87	95	108	92
Service administratif	4	6	6	6	11	13	30	31
Service technique	6	13	16	21	50	75	103	96
Service comptabilité – contrôle de gestion	2	3	3	4	7	9	13	16
Foncier	1	2	2	2	3	3	7	7
Communication/Marketing				1	2	2	2	2
R. H.			1	1	1	2	3	3
Informatique			1	4	5	7	8	11
Qualité							1	2
Juridique							1	1
Service Achats							2	2
Total	34	53	70	99	172	212	281	265

Une entreprise citoyenne créatrice d'emploi :

AST Groupe maintient et poursuit sa politique de recrutement favorisant l'embauche de jeunes diplômés, dans un souci permanent de permettre à de jeunes diplômés d'accéder à un 1er poste.

AST Groupe maintient sa politique de recrutement de jeunes en alternance, permettant à des étudiants de parfaire leurs formations par la poursuite de leurs études et l'acquisition en parallèle d'une expérience pratique en entreprise.

Recrutement en 2008 de 5 jeunes collaborateurs en contrat d'alternance. Volonté forte de développer des partenariats avec des écoles ou des organismes de formation en alternance tel que des écoles supérieures techniques, des IUT, centres de formation afin de sensibiliser les jeunes aux métiers de la construction et transmettre le savoir faire du Groupe.

Les offres de stages/contrats d'apprentissage ou de qualification ne se résument pas à un bref passage dans l'entreprise mais constituent la première étape d'une éventuelle carrière au sein du groupe.

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

Dans un souci de réussir à favoriser l'intégration, la formation et l'emploi des personnes handicapées ou en difficulté, AST travaille régulièrement avec des organismes et associations spécialisés (CAP Emploi,

AGEFIPH) permettant de recruter des profils correspondant aux attentes du Groupe et offrir un poste à un candidat dont les domaines d'activités se trouvent limités.

Par ailleurs, AST travaille également en collaboration permanente avec des organismes, institutions facilitant l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi en difficulté ou chômeurs de longue durée tel que l'ANPE, véritable relais du processus de recrutement.

Demeure une priorité au sein du Groupe, la politique de promotion interne véritable volonté de faire évoluer, avant toute embauche externe, les ressources et compétences présentes en interne (27 promotions internes soit 10% de l'effectif Groupe).

Le groupe entend proposer à chacun de ses collaborateurs des opportunités de carrière adaptées à chaque situation personnelle, fonction des entretiens d'évaluation annuels (ensemble des collaborateurs) et semestriels (middle management).

AST fait des hommes et des femmes son moteur de développement principal.

Le groupe n'a de cesse de renforcer la qualité de son middle management et de ses équipes locales.

AST Groupe privilégie la promotion interne et offre ainsi à ses futurs collaborateurs l'opportunité de construire leur carrière et de grandir avec une entreprise, qui, par sa croissance exceptionnelle, ouvre à ses collaborateurs de nombreuses perspectives en termes d'évolution, de mobilité et de formation.

Le succès collectif se construit d'abord sur l'implication individuelle.

Pour les salariés d'AST Groupe et ses filiales, la mobilité tant géographique que fonctionnelle demeure le principal moyen de développer ses compétences, d'enrichir ses expériences, et de contribuer ainsi à son évolution professionnelle au travers de réelles opportunités de promotion interne.

Au fil des ans, AST Groupe a su attirer de jeunes collaborateurs à fort potentiel, gagner rapidement leur confiance en leur conférant très tôt d'importantes responsabilités au sein du Groupe. En 2008, l'âge moyen des collaborateurs était de 33 ans et celui des cadres de 36 ans. Le groupe privilégie le recrutement de jeunes diplômés pour renforcer ses équipes commerciales, techniques mais aussi administratives, dans l'ensemble des régions d'implantation d'AST et ce dans une optique de développement de carrière à long terme.

Sur l'ensemble des managers, 24 % ont moins de 30 ans.

Le site Web d'AST Groupe corporate, dans son espace dédié aux Ressources Humaines présente la politique RH du Groupe ainsi que les différents métiers existants, permet des candidatures spontanées et offre également la possibilité de postuler en direct sur des offres en ligne (« nous rejoindre ») et l'ensemble des candidatures sont directement transmises à la Direction des Ressources Humaines.

### **25.1.2. Formation**

Le Groupe AST élabore un plan de formation annuel adapté aux attentes des collaborateurs formulées au cours des entretiens annuels d'évaluation et aux exigences techniques et professionnelles nécessaires à l'activité de l'entreprise.

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

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

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

Chaque nouveau collaborateur de l'entreprise bénéficie dès son intégration d'une formation spécifique adaptée aux besoins découlant des missions inhérentes à la fonction exercée (École de vente, formation aux métiers techniques, formation Conseillères Clientèles...). Les formations dispensées en interne se tiennent en groupe (session de 10 personnes au maximum) ou individuellement (compagnonnage) selon la

nature du poste. Tout collaborateur du Groupe, en fonction de ses perspectives d'évolution et des demandes formulées, bénéficie de formations. Celles-ci sont dispensées de façon régulière dans un souci permanent de développer, accroître et optimiser les compétences et le potentiel de chaque collaborateur.

La formation était l'axe fondamental de la politique des Ressources Humaines 2008 d'AST Groupe. En effet, 73 collaborateurs ont bénéficiés de formations externes, notamment de formations management pour l'ensemble des managers du Groupe mais aussi de formations métiers, de formations de professionnalisation ainsi que de formations obligatoires.

L'entretien annuel dont bénéficie chaque collaborateur du Groupe demeure le moment privilégié pour aborder le sujet de la formation, exprimer ses besoins pour être plus performant, ses attentes dans une optique d'évolution interne.

Promouvoir l'esprit d'entreprise et l'aptitude au changement par une formation corporate fédératrice et identitaire.

### ***25.1.3. Une politique de rémunération et de protection sociale égalitaire et motivante***

L'individu est au cœur du développement du groupe dont le succès est indissociable de la qualité de ses collaborateurs et de l'investissement de chacun dans sa dynamique de croissance.

La politique de rémunération au sein du Groupe se base sur trois critères principaux : l'expérience, le niveau de responsabilité et d'encadrement, et la motivation personnelle à s'impliquer dans l'avenir et la croissance du Groupe AST.

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

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

AST Groupe poursuit son action dans le cadre de l'égalité homme femme tant au niveau de l'embauche que de l'évolution interne.

20 % des collaborateurs femmes chez AST ont un statut cadre.

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

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

Les dispositions prises en matière d'aménagement du temps de travail : la note sur l'aménagement du temps de travail présenté en CE le 11/09/06 et mise en application au 1/01/07, le réaménagement de l'horaire de travail collectif (note de service du 29/01/08), contribuent à mettre en adéquation l'optimisation de la relation clients internes et externes, les souhaits exprimés par nombre de collaborateurs en matière d'horaires de travail, tout en permettant une meilleure prise en compte des contraintes économiques liées au marché.



### **25.1.5. Hygiène et sécurité**

Une mobilisation permanente sur la prévention des risques professionnels est assurée en liaison avec la représentation de l'employeur sur les différents sites.

AST Groupe apporte en outre une attention toute particulière au respect des règles de conduite et de courtoisie au volant de ses collaborateurs porteurs de l'image de l'entreprise.

Conscient des risques professionnels liés à son activité de construction, AST Groupe a poursuivi activement sa politique de prévention au travers de formations internes adaptées aux différentes fonctions, et aux moyens d'équipements de protection.

Les collaborateurs sont, en fonction de leurs compétences, associés à l'actualisation annuelle du document unique de prévention des risques professionnels en collaboration avec le Service des ressources Humaines.

Le personnel technique se voit également dispenser périodiquement des séances de formation destinées à le sensibiliser à ce type de risques et actualiser ses connaissances de la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité.

Les membres du CHSCT se réunissent dans le cadre de réunion trimestrielle en présence du médecin du Travail.

Conformément au plan d'action en matière de Sécurité et d'Hygiène du CHSCT, faisant suite au rapport d'audit réalisé précédemment, une formation de Sauveteur Secouriste a été dispensée à 10 collaborateurs d'AST Groupe.

### **25.1.6. Représentation du personnel**

Les membres du personnel élus dans le cadre d'une Délégation Unique représentent également la délégation du personnel au Comité d'Entreprise. En effet les délégués cumulent ainsi les fonctions correspondant aux deux institutions, tout en gardant les attributions propres à chacune.

Ces institutions consultatives se prononcent sur de nombreux projets et propositions d'importance tels que la revalorisation du montant des chèques restaurant, l'attribution de chèques cadeaux, la renégociation de la cotisation mensuelle de la garantie frais de santé...au cours de l'année 2008.

### **25.1.7. Emploi et insertion des travailleurs handicapés**

Les dispositions d'accessibilité nécessaires ont été prises pour que AST Groupe dans l'ensemble de ses établissements, puisse accueillir des travailleurs à mobilité réduite.

La société AST GROUPE a mis en place un partenariat avec le réseau CAP EMPLOI, organisme spécialisé dans l'insertion des travailleurs handicapés.

AST Groupe a recruté encore au cours de l'année 2008 deux personnes reconnues comme tels.

Cette politique d'insertion des personnes handicapées va se poursuivre au cours de l'année 2009, notamment au travers du développement de partenariats avec des organismes locaux spécialisés tels que des CATS permettant la sous-traitance de certaines activités.

## **25.2. Notre responsabilité environnementale**

### ***25.2.1. Réduction de la consommation énergétique des logements neufs***

Conformément à la réglementation thermique en vigueur, les logements réalisés par AST Groupe s'inscrivent dans une réduction de la consommation d'énergie et du rejet de CO<sub>2</sub>. Une étude thermique systématique donne les préconisations nécessaires.

Afin de répondre aux futurs exigences du Grenelle, AST Groupe prépare l'évolution des prochains descriptifs avec l'intégration progressive d'énergies renouvelables.

La mise en place d'une équipe projet sur la construction de maisons industrialisées en ossatures bois, devra permettre d'améliorer de façon significative les caractéristiques thermiques tout en bénéficiant de production industrielle, afin de compenser l'augmentation du coût de revient.

### ***25.2.2. Entreprise citoyenne***

AST Groupe a poursuivi en 2008 des efforts internes environnementaux en matière de réduction de consommation d'énergie.

## **26. RISQUES TECHNOLOGIQUES**

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

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

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

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

Il n'existe aucune garantie des risques de variation des cours.

## **29. OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SOCIAUX SUR LEURS TITRES**

En vertu de la directive 2004/72/CE, de l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier, des articles 222-14 et 222-15 du règlement général de l'AMF, les opérations sur titres propres de la société faites par les dirigeants.

Aucun mouvement n'a été effectué.

## **30. ACTIONNARIAT**

Conformément aux dispositions de l'article L233-13 du Code de Commerce, nous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant au 31 décembre 2008 directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote.

- ✓ Possède plus de la moitié : Alain TUR
- ✓ Possède plus du dixième : Sylvain TUR

- ✓ Possède plus des dix-neuf vingtièmes : la société QUAEROQ

### **31. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE**

Nous vous rappelons que le conseil s'est doté d'un règlement intérieur.

Le texte de ce règlement, a été inspiré par certaines propositions contenues dans la charte de l'administrateur de l'I.F.A (Institut Français des Administrateur) entre autres.

A ce jour il n'existe pas d'administrateur indépendant au sens du rapport Viénot-Bouton.

### **32. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE**

Vous allez entendre la lecture du rapport établi par le Président de votre Conseil d'Administration conformément aux dispositions des articles L.225-37, 225-51 et 225-68 du code de commerce sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et sur les procédures de contrôle interne mises en place par la société.

\*\*\*\*\*

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions soumises à votre approbation.

Le Conseil d'Administration