



Un avenir différent





PROSPECTUS

TRANSFERT DU MARCHÉ LIBRE AU SECOND MARCHÉ D'EURONEXT PARIS LE 24 NOVEMBRE 2004



Visa de l'Autorité des marchés financiers

Par application des articles L. 412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 04-903 en date du 17 novembre 2004 sur le présent prospectus, conformément aux dispositions du règlement COB n° 98-01.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Des exemplaires du présent prospectus sont disponibles sans frais au siège de la société :
AST PROMOTION – 20 boulevard Charles de Gaulle – 69150 DECINES
ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org)



Prestataire de
Services
d'Investissement



Conseil

SOMMAIRE

1. RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	3
1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE	3
1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PRESENT DOCUMENT DE BASE.....	3
1.3. RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	3
2. ADMISSION D’ACTIONS AU SECOND MARCHE D’EURONEXT PARIS.....	6
2.2. PLACE DE COTATION.....	12
2.3. TRIBUNAUX COMPETENTS EN CAS DE LITIGE	12
3. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L’EMETTEUR ET SON CAPITAL	13
3.1. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L’EMETTEUR.....	13
3.2. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL.....	17
4. RENSEIGNEMENTS SUR L’ACTIVITE DU GROUPE	30
4.1. PRESENTATION GENERALE DE AST PROMOTION.....	30
4.2. PRESENTATION DE L’ACTIVITE	32
4.3. ELEMENTS D’APPRECIATION SECTORIELS	45
4.4. POLITIQUE D’INVESTISSEMENT	52
4.5. STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT	52
4.6. MOYENS D’EXPLOITATION ET RESSOURCES HUMAINES	53
4.7. FACTEURS DE RISQUES	55
5. DONNEES COMPTABLES HISTORIQUES	60
5.1. AST PROMOTION CONSOLIDE PRO FORMA – SITUATION AU 30/06/04.....	60
5.2. AST PROMOTION CONSOLIDE - SITUATION AU 30/06/04	66
5.3. COMPTES INTERMEDIAIRES AST PROMOTION AU 30/06/04	85
5.4. NOTE COMPLEMENTAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	101
5.5. PREPARATION DE LA CONVERSION AUX NORMES COMPTABLES IFRS	101
5.6. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE.....	102
6. LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE	103
6.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D’ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	103
6.2. REMUNERATION DES ORGANES D’ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE	108
6.3. INTERESSEMENT DU PERSONNEL.....	108
7. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES	110
7.1. EVOLUTION RECENTE	110
7.2. PERSPECTIVES D’AVENIR.....	111
8. CALENDRIER PREVISIONNEL DE COMMUNICATION FINANCIERE	112

1. RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE ET DU CONTROLE DES COMPTES

1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE

Monsieur Alain Tur, Président Directeur Général du Groupe AST PROMOTION.

1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PRESENT DOCUMENT DE BASE

"A ma connaissance, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société et de ses filiales. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée."

A Paris, le 17 novembre 2004

Alain Tur

Président Directeur Général

1.3. RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

1.3.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

Xavier Bousquet

Adresse 5, avenue Edouard Millaud – BP 49 – 69290 Craponne

Date de nomination : 23 décembre 1999

Date d'expiration du mandat : Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/05.

Didier Caignol

Adresse 1 Cours de la République – 69100 Villeurbanne

Date de nomination : 30 mars 2000

Date d'expiration du mandat : Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/05.

1.3.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

DORIER Bruno

Adresse : 10 allée Victor Grignard 69150 Décines

Date de nomination : 23 décembre 1999

Date d'expiration du mandat : Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/05.

PARISI Henri

Adresse : 149 bd de Stalingrad 69100 Villeurbanne

Date de nomination : 30 mars 2000

Date d'expiration du mandat : Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/05.

1.3.3. AVIS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE PROSPECTUS

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AST PROMOTION, et en application du règlement COB 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent prospectus établi à l'occasion de la demande par la Société AST PROMOTION de l'admission de la totalité de ses actions au Second Marché d'EURONEXT PARIS.

Ce prospectus a été établi sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le prospectus, afin d'identifier, le cas échéant, les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. S'agissant de données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré, cette lecture a pris en compte les hypothèses retenues par les dirigeants et leur traduction chiffrée.

Les comptes intermédiaires et les comptes intermédiaires consolidés couvrant chacun la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Ils ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Les informations chiffrées, issues des comptes sociaux et consolidés des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2003 et 30 juin 2002, et insérées pour mémoire dans les comptes intermédiaires au 30 juin 2004, sont extraites des comptes arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Ces derniers ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Les comptes consolidés pro forma couvrant la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004 établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration présentés dans ce prospectus ont fait l'objet d'un examen par nos soins selon les normes professionnelles applicables en France. Au terme de cet examen qui a fait l'objet d'un rapport publié au paragraphe 5.1 dans le prospectus, nous avons conclu qu'à notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de la fusion absorption envisagée dans les comptes pro forma, leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissement des comptes intermédiaires au 30 juin 2004 des sociétés auditées.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes présentées dans ce prospectus établi à l'occasion de l'opération envisagée d'introduction au Second Marché d'Euronext Paris.

Sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission, nous n'avons pas relevé dans ce prospectus d'incohérences ou d'informations erronées.

Fait à LYON, le 17 novembre 2004
Les Commissaires aux Comptes

Xavier BOUSQUET

Didier CAIGNOL

NB : Les justifications et appréciations des commissaires aux comptes sur les comptes intermédiaires et les comptes intermédiaires consolidés couvrant chacun la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004 sont exprimées aux paragraphes 5.2 et 5.3 du présent prospectus.

1.3.4. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE

Monsieur Ashley Fernandes
Directeur Financier & développement
Adresse : 20 boulevard Charles de Gaulle – 69150 DECINES
Téléphone : 04 72 81 64 64
Télécopie : 04 72 81 42 35
Email : ashleyfernandes@ast-promotion.fr

2. ADMISSION D' ACTIONS AU SECOND MARCHÉ D'EURONEXT PARIS

Les dispositions statutaires résumées ci-dessous sont celles qui seront en vigueur le jour du transfert des actions à la cote du Second Marché.

2.1.1. NATURE ET NOMBRE DES TITRES DONT L'ADMISSION EST DEMANDEE

L'admission au Second Marché d'Euronext Paris S.A (« Euronext Paris ») de la totalité des actions composant le capital d'Ast Promotion (la « Société » ou « Ast Promotion ») à la date du présent document de base, soit 7 057 785 actions anciennes de 0,36 € de nominal entièrement souscrites et libérées et toutes de même catégorie, a été demandée.

Les 7 057 785 actions existantes de la Société (dont 1 037 785 actions anciennes et 6 020 000 actions nouvelles) sont toutes de même catégorie.

2.1.2. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale des actions est de 0,36 €.

2.1.3. FORME DES ACTIONS (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Les actions seront nominatives ou au porteur au choix des actionnaires, à compter de leur admission aux négociations sur le Second Marché d'Euronext Paris.

La Société est autorisée à faire usage, à tout moment, des dispositions légales prévues en matière d'identification des titres conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L.228-2 du Code du Commerce.

2.1.4. DATE DE JOUISSANCE DES ACTIONS

Les 1 037 785 actions anciennes dont le code ISIN est FR0000076887 porteront jouissance au 1^{er} juillet 2003 et les 6 020 000 actions nouvelles dont le code ISIN est FR0010126235 porteront jouissance au 1^{er} juillet 2004, elles ont toutes les mêmes droits.

2.1.5. DATE PREVUE POUR LA 1^{ERE} COTATION

La première cotation sur le Second Marché d'EURONEXT Paris devrait avoir lieu le 24 novembre 2004.

2.1.6. NEGOCIABILITE DES ACTIONS (ARTICLE 11 DES STATUTS)

Les actions sont librement négociables.

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.

Les actions sont actuellement inscrites à la cote du Marché Libre d'EURONEXT Paris depuis le 29 juin 2000. Elles seront négociables sur le Second Marché à partir du 24 novembre 2004.

2.1.7. FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS – PROCEDURE D'IDENTIFICATION DES TITRES AU PORTEUR (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Après transfert au Second Marché, les actions seront inscrites, au gré des propriétaires :

- en compte nominatif pur,
- en compte nominatif administré,
- au porteur, chez un intermédiaire agréé.

Le code d'inscription aux opérations d'EUROCLEAR France demeure inchangé.

Conformément au paragraphe 2.1.8, Financière d'Uzès - 10, rue d'Uzès - 75002 PARIS assurera l'inscription en compte pour les titres au nominatif pur et pour les titres en nominatif administré.

2.1.8. LIBELLES DES ACTIONS, SECTEUR D'ACTIVITE, CODES

Libellé : AST PROMOTION
Code APE : 701 A
Code commun Euroclear / Clearstream : 007688

Pour les 1 037 785 actions anciennes :
Code ISIN : FR0000076887
Code Mnémonique : MLASP

Pour les 6 020 000 actions nouvelles :
Code ISIN : FR0010126235
Code Mnémonique : ASPNV

La Société a demandé ou demandera l'admission de la totalité des actions constituant son capital à la date du présent document de base aux opérations d'Euroclear France, en qualité de dépositaire central, et aux systèmes de règlement -livraison d'Euroclear France, d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking S.A. (Luxembourg).

2.1.9. ETABLISSEMENT FINANCIER INTRODUCTEUR

Aurel Leven Securities – 29 rue de Berri – 75008 Paris

2.1.10. SERVICE DES TITRES ET CENTRALISATION DU SERVICE FINANCIER

CCF - avenue Robert Schuman - 51100 REIMS

2.1.11. CONTRAT DE LIQUIDITE

Un contrat de liquidité conforme à la charte AFEI sera signé par Ast Promotion après l'introduction au Second Marché.

Les stipulations essentielles du contrat seront les suivantes :

Les conditions d'intervention de l'intermédiaire sont celles fixées par Euronext au titre du contrat d'animation susceptible de s'appliquer au titre AST Promotion.

L'intermédiaire agit en pleine indépendance. Il apprécie seul l'opportunité de ses interventions sur le Marché au regard du souci :

- d'une part, de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des Titres ;
- d'autre part, d'assurer la continuité du Contrat en considération des Titres et espèces disponibles sur le Compte de liquidité.

2.1.12. BUT DU TRANSFERT

Les objectifs de ce transfert sont les suivants :

- accroître la visibilité de la société
- améliorer la liquidité du titre
- faire bénéficier ses actionnaires futurs et actuels des protections et garanties offertes par un marché réglementé
- donner à la Société la possibilité de faire appel au marché pour accompagner sa croissance.

2.1.13. PRODUITS ET CHARGES RELATIVES AU TRANSFERT SUR LE SECOND MARCHÉ

Les frais de transfert incluant la rémunération des intermédiaires financiers (60 K€) et le montant des frais juridiques, comptables, administratifs, de communication et autre et administratifs (35 K€) sont estimés à 95 K€.

Aucun intermédiaire ne recevra de rémunération sous forme de titres de la Société.

2.1.14. RÉGIME FISCAL GÉNÉRAL DES ACTIONS

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes résument le régime fiscal susceptible de s'appliquer aux investisseurs. Les personnes physiques ou morales doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier. Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence.

2.1.14.1. RESIDENTS FISCAUX FRANÇAIS

2.1.14.1.1. Actionnaires personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé

a) Dividendes

Les dividendes d'actions françaises, augmentés le cas échéant de l'avoir fiscal de 50% (sous réserve des précisions ci-dessous pour les distributions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2005) sont pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers ; ils bénéficient d'un abattement annuel de 2.440 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ou les partenaires faisant l'objet d'une imposition commune à compter de l'imposition des revenus de l'année du troisième anniversaire de l'enregistrement d'un pacte de solidarité défini à l'article 515-1 du Code Civil, et de 1.220 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées avec une imposition séparée.

Les dividendes, ainsi que les avoirs fiscaux correspondants, sont inclus dans la base du revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent sans abattement :

- la Contribution Sociale Généralisée au taux de 7,5%, déductible du revenu imposable à hauteur de 5,1% (Art. 1600-OC et 1600-OE du Code Général des Impôts (ci-après "CGI")),

- le prélèvement social de 2% (Art. 1600-OF bis du CGI),
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale au taux de 0,5% (Art. 1600-OG à 1600 OM du CGI).

L'avoir fiscal attaché aux dividendes versés est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer et est remboursable en cas d'excédent.

En application de la Loi de Finances pour 2004, l'avoir fiscal sera supprimé pour les dividendes perçus à compter du 1^{er} janvier 2005. Les personnes physiques bénéficieront toutefois d'un abattement de 50% pour l'imposition des dividendes perçus. Cet abattement s'appliquera avant l'abattement forfaitaire de 1.220 euros ou 2.440 euros précité, lequel sera maintenu.

Par ailleurs, les dividendes ouvriront droit à un crédit d'impôt égal à 50% du montant des dividendes perçus (avant abattements). Ce crédit sera retenu dans les limites annuelles de 230 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ou les partenaires faisant l'objet d'une imposition commune dans les conditions précitées, et, de 115 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées avec une imposition séparée.

b) Plus-values

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A du C.G.I., les plus-values de cession de titres de sociétés réalisées par une personne physique sont imposables dès le premier euro si le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal excède le seuil annuel de 15.000 euros, à un taux global de 26% soit :

- 16% au titre de l'impôt sur le revenu,
- 7,5% au titre de la Contribution Sociale Généralisée,
- 2% au titre du prélèvement social, et
- 0,5% au titre de la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale.

En application des dispositions de l'article 150-0 D 110 du C.G.I., les moins-values subies au cours d'une année sont imposables exclusivement sur les gains de même nature réalisés au cours de l'année de la cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de 15.000 euros visé ci-dessus soit dépassé l'année de réalisation des dites moins-values. Pour l'application de ces dispositions, les gains de même nature s'entendent notamment, outre ceux réalisés à raison de la cession de valeurs mobilières et droits sociaux soumise au régime de l'article 150-0 A du C.G.I., des gains nets imposables à la clôture anticipée d'un Plan d'Epargne en Actions avant l'expiration de la cinquième année.

c) Régime spécial des P.E.A.

Les actions de la société peuvent être souscrites ou acquises dans le cadre d'un Plan d'Epargne en Actions, institué par la loi n°92-666 du 16 juillet 1992, qui ouvre droit, sous certaines conditions, à une exonération d'impôt sur le revenu pour les produits et les plus-values des titres y figurant. Cette exonération ne s'applique toutefois ni à la Contribution Sociale Généralisée, ni à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale, ni au prélèvement social.

d) Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

e) Droits de succession et de donation

Les actions reçues par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumises aux droits de succession ou de donation.

f) Opérations réalisées à titre habituel en France par des personnes physiques

En application des dispositions de l'article 92-2 du C.G.I., les profits retirés d'opérations de bourse réalisées à titre habituel sont imposables selon le régime de droit commun des bénéfices non commerciaux : ils sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux contributions sociales additionnelles. L'imposition selon le régime de l'article 92-2 du C.G.I. est toutefois limitée aux contribuables dont les opérations dépassent la simple gestion de portefeuille.

g) Régime fiscal applicable aux porteurs personnes physiques ayant inscrit les actions à leur actif commercial

Les dividendes doivent être retranchés des résultats imposables dans la catégorie des bénéfices industriels ou commerciaux. Le montant ainsi déduit doit être déclaré dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et soumis à l'impôt sur le revenu dans les conditions indiquées au paragraphe « actionnaires personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé ».

Conformément aux dispositions de l'article 39 quinquies du C.G.I., les cessions de titres de portefeuille relèvent du régime des plus-values ou moins-values à court terme (imposition au barème progressif et aux contributions sociales additionnelles) ou à long terme (imposition au taux global de 26% incluant les contributions sociales additionnelles) selon que ces titres sont détenus depuis au moins deux ans.

2.1.14.1.2. Actionnaires personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

a) Dividendes

Les dividendes perçus, majorés le cas échéant de l'avoir fiscal (sous réserve des précisions ci-dessous compte tenu de la Loi de Finances pour 2004), sont compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 33 1/3%. S'y ajoutent une contribution égale à 3% de l'impôt sur les sociétés et une contribution sociale égale à 3,3% du montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763.000 euros par période de douze mois.

Cependant, pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7.630.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de la période d'imposition ou de l'exercice considéré pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant à l'ensemble de ces conditions, le taux de l'impôt sur les sociétés est fixé à 15%, dans la limite de 38.120 euros du bénéfice imposable par période de douze mois. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus.

L'avoir fiscal peut être imputé sur l'impôt sur les sociétés mais sans possibilité de report ou de restitution en cas d'excédent. Son taux est actuellement de 10%.

Toutefois, sous certaines conditions, les dividendes (majorés des avoirs fiscaux et crédits d'impôt y attachés) encaissés par les personnes morales détenant au moins 5% du capital de la société distributrice sont susceptibles, sur option, d'être exonérés (sous réserve de la prise en compte dans le résultat de la société bénéficiaire d'une quote-part de frais et charges égale à 5% du montant des dividendes, majorés des avoirs fiscaux et crédits d'impôt y attachés, limitée au montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société au cours de la période d'imposition) en application des dispositions du régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI. Dans ce cas, l'avoir fiscal, égal à 50% des sommes encaissées, ne pourra pas être imputé sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice de distribution. Il pourra être imputé, dans un délai de cinq ans, sur le précompte dû à raison de la redistribution de ces mêmes dividendes.

En application de la Loi de Finances pour 2004, les actionnaires personnes morales ne pourront plus utiliser leurs avoirs fiscaux à compter du 1^{er} janvier 2005.

Si la société distributrice acquitte un précompte au titre de la distribution des dividendes, les actionnaires personnes morales qui reçoivent l'avoir fiscal au taux de 10%, ont, en outre, droit à un crédit d'impôt supplémentaire égal à 80% du précompte effectivement versé. Ce dispositif ne s'applique pas au précompte qui serait acquitté par imputation des avoirs fiscaux et crédits d'impôt. Il convient de noter, par ailleurs, que le précompte qui résulterait d'un prélèvement sur la réserve spéciale des plus-values à long terme est exclu de ce dispositif.

En application de la Loi de Finances pour 2004, le précompte sera supprimé à compter du 1^{er} janvier 2005.

b) Plus-values

Les plus-values et moins-values réalisées lors de la cession de titres en portefeuille sont prises en compte pour la détermination du résultat imposable dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire soumises à l'impôt sur les sociétés au taux actuel de 33,33% (ou, le cas échéant, au taux de 15% dans la limite de 38.120 euros par période de douze mois pour les entreprises qui remplissent les conditions décrites ci-dessus), auquel s'ajoute la contribution additionnelle de 3%, soit un taux effectif de 34,33%, et le cas échéant, à la contribution sociale de 3,3% de l'impôt sur les sociétés

visée au paragraphe « dividendes » ci-dessus, selon l'exercice au cours duquel les plus-values seraient réalisées.

Toutefois, lorsque les titres cédés ont été détenus, en tant que titres de participation, depuis plus de deux ans au moment de la cession, les plus-values résultant de la cession sont éligibles au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme, actuellement égal à 19% (ou, les cas échéant, au taux de 15% dans la limite de 38.120 euros par période de douze mois pour les entreprises qui remplissent les conditions décrites ci-dessus), auquel s'ajoute la contribution additionnelle de 3%, et le cas échéant, la contribution sociale de 3,3% de l'impôt sur les sociétés visée ci-dessus, sous réserve de satisfaire à l'obligation de dotation de la réserve spéciale des plus-values à long terme. Les moins-values à long terme de cession peuvent être imputées sur les plus-values de même nature de l'exercice ou des dix exercices suivants.

Sont présumées constituer des titres de participation, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, (i) les actions acquises en exécution d'une Offre Publique d'Achat ou d'Echange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, (ii) les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du C.G.I, et (iii) les titres dont le prix de revient est au moins égal à 22.800.000 euros qui remplissent les conditions ouvrant droit au régime des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du C.G.I. autres que la détention de 5% au moins du capital de la société émettrice.

2.1.14.2. NON-RESIDENTS

a) Dividendes

Les dividendes distribués, par une société dont le siège social est situé en France, à un bénéficiaire effectif dont le domicile fiscal ou le siège est situé hors de France, font en principe l'objet d'une retenue à la source de 25% et en vertu des dispositions de droit interne français, n'ouvrent pas droit à l'avoir fiscal.

Les actionnaires qui peuvent se prévaloir du bénéfice des dispositions d'une convention fiscale internationale conclue par la France ou de directives communautaires et qui respectent les procédures d'octroi des avantages prévus par ces conventions ou ces directives, peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction de tout ou partie de la retenue à la source et, éventuellement, du remboursement de l'avoir fiscal (aux taux indiqués ci-dessus), étant précisé que certaines des conventions conclues avec les pays considérés peuvent prévoir des règles particulières restreignant l'extension du bénéfice de l'avoir fiscal aux personnes morales ou limitant le droit au remboursement de l'avoir fiscal aux seules résidentes personnes physiques (sous réserve des commentaires ci-dessus relatifs à la Loi de Finances pour 2004).

Les personnes pouvant bénéficier du transfert ou du remboursement de l'avoir fiscal en vertu d'une convention fiscale en vue d'éviter les doubles impositions, pourront ne supporter, lors de la mise en paiement desdits dividendes, que la retenue à la source au taux réduit prévu par la convention au lieu de la retenue à la source au taux de 25% ensuite réduite au taux prévu par la convention, à la condition qu'elles justifient, avant la date de mise en paiement des dividendes, de leur résidence hors de France selon les termes de ladite convention et qu'elles remplissent les formulaires requis.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter dès à présent leurs conseils en ce qui concerne les conditions dans lesquelles ils pourraient obtenir une réduction de la retenue à la source et, le cas échéant, le bénéfice de l'avoir fiscal en vertu d'une des conventions fiscales ainsi conclues avec la France.

En outre, les conventions fiscales internationales conclues par la France peuvent prévoir le remboursement du précompte aux non-résidents.

b) Plus-values

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières effectuées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France, au sens de l'Article 4 B du C.G.I. ou dont le siège social est situé hors de France (sans avoir d'établissement stable en France à l'actif duquel figureraient les titres cédés), ne sont pas imposables en France dans la mesure où le cédant n'a pas détenu directement ou indirectement plus de 25% des droits aux bénéfices sociaux de la société à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques ou morales non-résidentes détenant une participation de plus de 25% dans une société soumise à l'impôt sur les sociétés et ayant son siège

social en France sont taxables en France selon le régime défini à l'article 150-0 A du C.G.I, sous réserve de l'application des conventions internationales (article 244 bis B du C.G.I).

2.2. PLACE DE COTATION

L'admission des actions Ast Promotion est demandée sur le Second Marché d'EURONEXT Paris. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée.

2.3. TRIBUNAUX COMPETENTS EN CAS DE LITIGE

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social lorsque la société est défenderesse, et sont désignés en fonction de la nature des litiges sauf disposition contraire du Nouveau Code de Procédure Civile.

3. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

Le descriptif ci-dessous incorpore des modifications statutaires soumises à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre 2004 approuvées sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société à la cote du Second Marché. A défaut, les décisions adoptées sous les résolutions susvisées seront caduques.

3.1. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR

3.1.1. DENOMINATION SOCIALE (ARTICLE 3 DES STATUTS)

La dénomination de la Société est : AST PROMOTION

3.1.2. SIEGE SOCIAL (ARTICLE 4 DES STATUTS)

20 boulevard Charles de Gaulle – 69150 DECINES

3.1.3. DUREE DE VIE (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.

3.1.4. FORME JURIDIQUE (ARTICLE 1 DES STATUTS)

AST Promotion est une Société Anonyme.

Elle est régie par les dispositions du code de commerce , par le décret 67.236 du 23 mars 1967 , par toutes les autres dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

3.1.5. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 392 549 820.

3.1.6. CODE APE

Le code APE de la Société est 701A

3.1.7. OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- La promotion immobilière de bâtiments à usage principal d'habitation et d'une manière générale, la promotion immobilière pour toute infrastructure, et notamment locaux commerciaux, lotissements ou autres.
- L'activité de marchand de biens.

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

3.1.8. EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 38 DES STATUTS)

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

3.1.9. CONVOCATION, NATURE ET LIEU DES ASSEMBLEES (ARTICLE 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.

3.1.10. POUVOIR DES ASSEMBLEES – QUORUM - MAJORITE (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 « 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.

En cas d'augmentation de capital réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, l'assemblée générale extraordinaire statue aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, ainsi qu'il est précisé sous l'article 8, ci-dessus.

Sous réserve de ces dispositions particulières, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur

première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Sous la même réserve, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Assemblées spéciales

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

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, la moitié, et sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elles statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

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 générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Après lecture de son rapport, le conseil d'administration présente à l'assemblée les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés. En outre, les commissaires aux comptes relatent, dans leur rapport, l'accomplissement de la mission qui leur est dévolue par l'article L.225-235 du Code de commerce.

L'assemblée délibère et statue sur toutes les questions relatives aux comptes annuels de l'exercice écoulé.

Elle exerce, en outre, les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et, notamment, ceux de:

- nommer et révoquer les administrateurs et les commissaires aux comptes
- compléter l'effectif du conseil d'administration et ratifier les cooptations des membres de ce conseil,
- donner quitus de leur mandat aux administrateurs,
- statuer sur le rapport des commissaires aux comptes relatif aux conventions intervenues entre la société et ses dirigeants et autorisées par le conseil,
- fixer le montant des jetons de présence alloués aux administrateurs,
- autoriser les émissions d'obligations non convertibles ni échangeables contre des actions, ainsi que la constitution de sûretés particulières à leur conférer
- et, d'une manière générale, conférer au conseil d'administration les autorisations pour tous actes excédant les pouvoirs attribués audit conseil.

3.1.11. ADMISSION AUX ASSEMBLEES (ARTICLE 26 ET 27 DES STATUTS)

Tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux assemblées, en y assistant personnellement, en retournant un bulletin de vote par correspondance, ou en désignant un mandataire selon les dispositions légales du règlement applicable, sous la condition :

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

Ces formalités doivent être accomplies 5 jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Le Conseil d'Administration peut réduire le délai ci-dessus par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

Tout actionnaire peut donner pouvoir à son conjoint ou à un autre actionnaire, en vue d'être représenté à une assemblée.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par les articles 131-1 à 131-4 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967.

3.1.12. BUREAU DE L'ASSEMBLEE (ARTICLE 28 DES STATUTS)

L'assemblée générale d'actionnaires est présidée par le président du conseil d'administration, par l'administrateur remplaçant provisoirement le président, ou à défaut, par un administrateur délégué à cet effet par le conseil, si l'assemblée a été convoquée par ce dernier. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

3.1.13. DROIT DE VOTE (ARTICLE 30 DES STATUTS)

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.

3.1.14. AFFECTATION DES BENEFICES ET MODALITE 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. TITRES AU PORTEUR IDENTIFIABLE (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.

3.1.17. FORME DES ACTIONS (ARTICLE 10 DES STATUTS)

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

3.1.18. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS – DROIT DE VOTE DOUBLE (ARTICLE 30 DES STATUTS)

Les 7 057 785 actions constituant le capital de la Société sont toutes de même rang et confèrent les mêmes droits, tant dans la répartition des bénéfices que du boni éventuel de liquidation.

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

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

3.1.19. TRANSMISSION (ARTICLE 11 DES STATUTS)

Les actions sont librement négociables.

3.1.20. CONSULTATION DES DOCUMENTS SOCIAUX

Les documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société.

3.2. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL

3.2.1. CAPITAL SOCIAL (ARTICLE 7 DES STATUTS)

Le capital social est fixé à la somme de 2 540 802.60 € divisé en 7 057 785 actions de 0.36 € chacune, toutes de même rang, intégralement libérées.

3.2.2. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DEPUIS LA CREATION DE LA SOCIETE (ARTICLE 6 DES STATUTS)

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions créées	Valeur nominale	Nombre d'actions cumulées	Capital après opération
23/09/93	Création	50 000 F	-	500	100 F	500	50 000 F
05/12/93	Augmentation de capital par apport en numéraire et incorporation de réserves	250 000 F	-	2 500	100 F	3 000	300 000 F
23/12/99	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
23/12/99	Conversion du capital en euros	-	-	-	40 €	3 000	120 000 €
17/05/00	Division du nominal par 125	-	-	-	0,32 €	375 000	120 000 €
17/05/00	Augmentation de capital par incorporation de réserves	204 000 €	-	637 500	0,32 €	1 012 500	324 000 €
29/06/00	Inscription au Marché Libre	-	-	-	0,32 €	1 012 500	324 000 €
23/12/02	Augmentation de capital par élévation de la valeur nominale et incorporation de réserves	81 000 €	-	-	0,40 €	1 012 500	405 000 €
29/09/04	Augmentation de capital en rémunération d'apports	481 600 €	6 742 400 €	1 204 000	0,40 €	2 216 500	886 600 €
29/09/04	Réduction de capital	(321 977,20 €)	2 234 719,20 €	(804 943)	0,40 €	1 411 557	564 622,80 €
29/09/04	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 €
29/09/04	Division du nominal par 5	-	-	5 646 228	0,36 €	7 057 785	2 540 802,60 €

3.2.3. FUSION AST INVESTISSEMENT – AST PROMOTION

3.2.3.1. PRESENTATION DE L'OPERATION

Au 30 juin 2004, AST Promotion était détenue par AST Investissement (79,5%) et le public (20,5%). A cette même date, AST Investissement était détenue par Messieurs Alain TUR (85,76%) et Sylvain TUR (13,19%), respectivement Président Directeur Général et Directeur Général de la société AST Promotion.

La fusion répond à un souci de simplification et de lisibilité de la structure du groupe notamment dans le cadre de son transfert au Second Marché d'Euronext Paris.

3.2.3.2. MODALITES DE L'OPERATION – VALORISATION DES SOCIETES ET PARITE D'ECHANGE

La fusion a été approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2004 dans sa 3^{ème} résolution avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2004.

AST Investissements a apporté la totalité de ses actifs et passifs tels qu'existaient au 30 juin 2004.

Le rapport d'échange des actions AST Investissement contre des actions AST Promotion s'est établi comme suit :

	AST Promotion (absorbante)	AST Investissement (absorbée)
Valorisation des sociétés	6 075 000 € ⁽¹⁾	7 224 000 € ⁽²⁾
Nombre d'actions	1 012 500	10 000
Valeur de l'action	6,00 € ⁽³⁾	722,40 €
Rapport d'échange	602	5
Nombre d'actions à créer	1 204 000 actions de 0,4 € de nominal	

(1) méthodes utilisées par BDO Gendrot, commissaire à la Fusion: Actif net comptable au 30/06/04 ; Cash Flow actualisés ; multiple de 5 appliqué au résultat net non consolidé de AST promotion au 30/06/04...

(2) méthode utilisée par BDO Gendrot, commissaire à la Fusion: Situation nette de la société au 30/06/04 + plus-value sur titres de AST Promotion (sur la base de 6€) + plus-value sur éléments immobiliers et mobiliers + plus-value sur Sicav – Impôt sur la plus-value sur éléments amortissables.

(3) Avant division par 5 du nominal

Le rapport du commissaire à la fusion sur la valeur des apports a conclu en date du 27 août 2004 : « sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à 7 224 000€ n'est pas surévaluée » Par ailleurs le rapport du commissaire à la fusion sur la rémunération des apports a conclu en date du 27 août 2004 : » en conclusion de mes travaux, je suis d'avis que le rapport d'échange de six cent deux actions de la société AST PROMOTION pour cinq actions de la société AST INVESTISSEMENT est équitable ».

La différence entre la valeur nette globale des apports (7 224 000 euros) et la valeur nominale des actions (481 600 euros) constitue une prime globale de fusion de 6 742 400 euros.

Les 804 943 actions AST Promotion détenues par AST Investissement au jour de la fusion ont été annulées par voie de réduction de capital. Cela s'est traduit par :

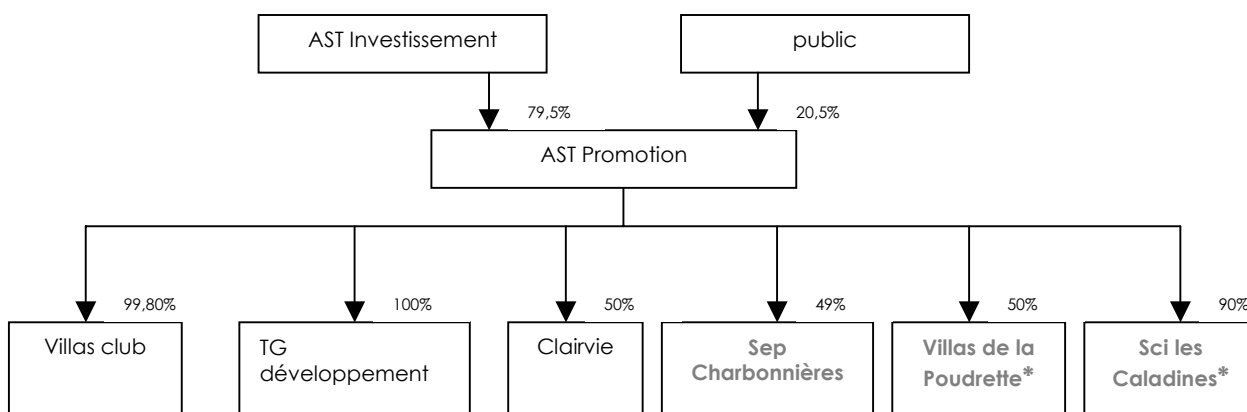
- une réduction de capital de 321 977,20 €
- une somme de 4 507 680,80 € imputée sur la prime d'émission

3.2.3.3. IMPACTS DE LA FUSION

Les impacts de la fusion sur les données comptables de AST Promotion sont présentés au chapitre 5 avec les comptes pro-forma au 30 juin 2004 et au 30 juin 2003.

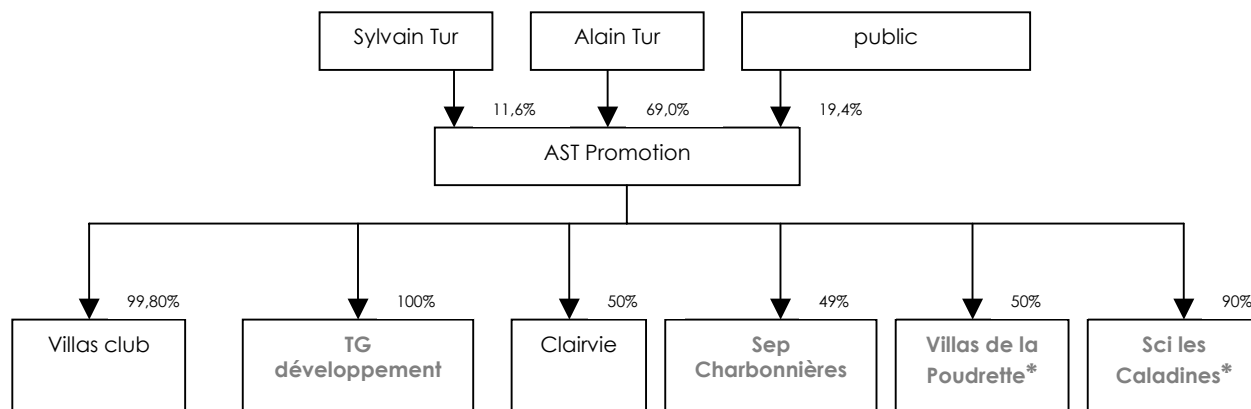
Les principaux effets se retrouvent dans l'accroissement des fonds propres et de la trésorerie, qui s'établissent respectivement à 7 806 Keuros et 7 659 Keuros.

organigramme avant fusion :



* en cours de liquidation amiable

organigramme après fusion :



* en cours de liquidation amiable

3.2.4. ACQUISITION PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

3.2.4.1. INTRODUCTION

La Société ne détient, à ce jour aucun de ses propres titres.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce premier programme de rachat d'actions, un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie établie par l'AFEI, sera signé.

3.2.4.2. OBJECTIFS DU PROGRAMME DE RACHAT

AST Promotion souhaite pouvoir mettre en œuvre un programme de rachat d'actions dans le cadre de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 29 septembre 2004, 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

3.2.4.3. CADRE JURIDIQUE

3.2.4.3.1. Rachat d'actions

L'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2004, dans sa neuvième résolution a décidé, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la société aux négociations sur le Second Marché et de la première cotation des actions sur ce marché, d'autoriser la société, agissant par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration ou de ses représentants légaux, avec tous pouvoirs de délégation, à acheter des actions de la société, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du code de 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 10 % des titres représentant le capital social de la société le nombre maximum d'actions pouvant être acquises pour un montant maximum de 500 000€.

A cet effet, le prix maximum d'achat par la société est fixé à 200% du premier cours coté des actions de la société à la cote officielle du Second Marché et le prix minimum de vente par la société est fixé à 50% de ce premier cours coté, ou la contre valeur en euros de ces montants.

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

Cette autorisation est valable pour une durée de 18 mois à compter de la date de la présente assemblée.

En vue d'assurer l'exécution de la présente résolution, tous pouvoirs sont conférés par l'assemblée générale au Conseil d'Administration ou à ses représentants légaux, avec faculté de délégation, pour fixer toutes les modalités de cette opération.

3.2.4.3.2. Annulation d'actions

L'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2004, dans sa 10^{ème} résolution, a autorisé le Conseil d'Administration, sous réserve de l'adoption de la 9^{ème} résolution, à procéder à l'annulation des actions acquises par la société.

3.2.4.3.3. Décision du Conseil d'Administration relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions

Au cours de sa séance du 17 novembre 2004, le Conseil d'administration a décidé que :

«Le Conseil d'administration informe le Conseil que, consécutivement à l'entrée en application à compter du 13 octobre 2004 du Règlement Européen n°2273/2003 pris en application de la Directive 2003/6/CE dite directive « Abus de Marché », les modalités de mise en oeuvre du programme de rachat d'actions sont devenues plus restrictives que celles précédemment offertes par la réglementation COB...

...Le Président propose au Conseil d'administration de faire usage de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2004, et de procéder à la mise en œuvre effective du programme de rachat d'actions de la société, qui expirera dans 18 mois soit le 29 mars 2006.

- La société pourra acquérir par tous moyens , ses propres actions jusqu'à concurrence de 10 % du nombre des actions composant le capital social, à un prix (hors frais) par action qui ne devra pas être supérieur à 200 % du premier cours coté sur le Second Marché d'Euronext Paris,
- La société pourra céder ou transférer , par tous moyens, tout ou partie des actions ainsi acquises, à un prix (hors frais) par action qui ne devra pas être inférieur à 50 % du premier cours coté sur le Second Marché d'Euronext Paris,
- La société pourra, en application de la dixième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2004, annuler tout ou partie des actions rachetées et/ou détenues par la société dans le cadre du programme de rachat d'actions, dans la limite de 10 % du capital social de la société et pour une période de 24 mois expirant le 29 septembre 2006, étant précisé, qu'en application de la neuvième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2004, l'autorisation conférée d'annuler les titres rachetés sera

limité, dans le cadre exclusif du programme de rachat, à la durée maximale de ce dernier à savoir 18 mois, soit jusqu'au 29 mars 2006.

En outre, le Conseil précise que l'acquisition, la cession, le transfert et/ou l'échange des actions pourront être effectués par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché, ou de gré à gré, ou par bloc, y compris en période d'offre publique dans les limites permises par la réglementation boursière. Les actions pourront faire l'objet de prêt, conformément aux dispositions des articles L.432-6 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Le Conseil précise que le rachat par la société de ses propres actions portera au maximum sur 10 % de son capital social à la date de décision de rachat, soit au jour de l'admission des actions de la société à la cote du Second Marché d'Euronext Paris, un maximum de 705 778 actions.

Le Conseil précise que, conformément à l'autorisation conférée par l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2004, le montant maximum des fonds consacrés à la réalisation de ce programme de rachat est de 500 000 €.

Le Conseil rappelle que, conformément à la réglementation en vigueur, le montant du programme de rachat ne pourra pas être supérieur au montant des réserves libres disponibles de la société. Il est rappelé qu'au 30 juin 2004, le montant des réserves libres disponibles de la Société était de 4,9 M€.

Puis, le Conseil précise que la société pourra opérer en bourse dans le cadre du présent programme de rachat, en vue, dans un ordre décroissant d'importance stratégique, de :

- dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie établie par l'AFEI telle qu'approuvée par l'Autorité des marchés financiers : régulariser le cours de bourse des actions de la Société par des interventions systématiques en contre-tendance, avec un pourcentage d'actions représentant au maximum 2,5% du capital ;
- dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie établie par l'AFEI telle qu'approuvée par l'Autorité des marchés financiers : acheter et vendre des actions de la Société en fonction des situations de marché, avec un pourcentage d'actions représentant au maximum 2,5% du capital ;
- dans le cadre de la réglementation boursière, favoriser la réalisation d'opérations financières ou de croissances externes, les actions acquises pouvant être utilisées à toutes fins et notamment être, en tout ou partie, conservées, cédées, transférées ou échangées, avec un pourcentage d'actions représentant au maximum 2,5% du capital ;
- dans le cadre de la réglementation boursière, attribuer des actions aux salariés et dirigeants, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par le biais d'un plan d'épargne d'entreprise, avec un pourcentage d'actions représentant au maximum 2,5% du capital ;
- en application de l'autorisation qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale extraordinaire du 29 septembre 2004 aux termes de sa dixième résolution, annuler les actions détenues par la Société dans les conditions prévues par les textes en vigueur, au moyen d'une réduction corrélative du capital social dans la limite de 10% du capital social.

Le Conseil informera les actionnaires dans son rapport de gestion des acquisitions et cessions réalisées dans le cadre du présent programme de rachat. »

3.2.4.4. MODALITES (SUR LA BASE DU COURS MOYEN DU MOIS D'OCTOBRE SOIT 4,57 EUROS QUI SERA CONSIDERE COMME LE PREMIER COURS COTE)

3.2.4.4.1. Part maximale du capital à acquérir et montant maximal d'acquisition et montant maximal des fonds destinés à la réalisation du programme

Le rachat par la Société d'actions propres porte au maximum sur 10% de son capital, soit 705 778 actions.

Le rachat de 10% du capital au prix unitaire par action maximum (200% du prix d'introduction), soit par hypothèse, 9,14 € par action représenterait un montant maximum de 6 450 811 €.

A titre indicatif, en retenant un prix de rachat de 4,57 € et dans la limite d'enveloppe financière de 0,5 M€, AST Promotion pourrait racheter 109 409 actions, soit 15,5 % de son capital social.

L'acquisition d'actions de la Société ne pourra avoir pour effet d'abaisser les capitaux propres de la Société à un montant inférieur à celui du capital augmenté des réserves non distribuables. En outre, la Société devra disposer de réserves libres, autres que la réserve légale, d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possédera.

Il est rappelé qu'au 30 juin 2004, le montant des réserves libres disponibles de la Société était de 4,9M€. Ainsi, en particulier, pour l'exercice en cours et conformément à la loi, la Société s'engage à ce que le montant du programme ne soit pas supérieur à celui des réserves libres.

Par ailleurs, AST Promotion s'engage à rester en permanence dans la limite de détention directe ou indirecte de 10% du capital social, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce, et à maintenir un flottant suffisant qui respecte les seuils tels que définis par Euronext Paris.

3.2.4.4.2. Modalités des rachats

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions pourront être effectués par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché, ou de gré à gré ou par bloc, et le cas échéant, en ayant recours à des instruments financiers dérivés éventuellement par tous tiers agissant pour le compte de la Société conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-206 du Code de Commerce. Les actions pourront, en outre, faire l'objet de prêt, conformément aux dispositions des articles L.432-6 et suivants du Code Monétaire et Financier.

La Société n'envisage pas l'utilisation de produits dérivés dans le cadre du présent programme de rachat.

3.2.4.4.3. Durée et calendrier du programme de rachat

Le programme de rachat d'actions pourra être réalisé à compter de l'introduction en bourse sur le Second Marché d'Euronext Paris de AST Promotion et jusqu'à la date limite de validité de l'autorisation accordée pour 18 mois lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre 2004, soit jusqu'au 29 février 2006.

En vertu de l'article L 225-209 du Code de commerce, les actions ne pourront être annulées que dans la limite de 10 % du capital sur une période de 18 mois suivant l'Assemblée Générale extraordinaire du 29 septembre 2004, soit expirant le 29 mars 2006.

3.2.4.4.4. Modalités de financement du programme de rachat

Les rachats d'actions seront financés par prélèvement sur les ressources de trésorerie disponibles de la Société et par endettement partiel le cas échéant.

A titre indicatif, sur la base des comptes consolidés proforma au 30 juin 2004, les capitaux propres s'élèvent à 7 806 827 €, l'endettement financier du Groupe à 2 314 947 € et le montant de la trésorerie à 7 665 926 €.

3.2.4.5.

ELEMENTS PERMETTANT D'APPRECIER L'INCIDENCE DU PROGRAMME SUR LA STRUCTURE FINANCIERE

Le programme de rachat d'actions pourrait conduire à diminuer le nombre d'actions en circulation par annulation des titres acquis. Cette annulation pourrait avoir une incidence sur l'actif net et le bénéfice net par action de AST Promotion.

Par ailleurs, les règles comptables relatives aux comptes consolidés traitant, par défaut, le rachat d'actions comme une annulation immédiate, tant en termes de capitaux propres que de nombre d'actions en circulation, l'incidence du programme de rachat est présentée sous la forme du tableau de simulation ci-dessous. Ce tableau est établi sur la base de la situation au 30 juin 2004 en retenant les hypothèses suivantes:

- Le prix retenu pour les calculs est 4,57 euros.
- Rachat de 705 778 actions (soit 10 % du capital de AST Promotion)
- Taux d'intérêt des placements : 2%
- Taux d'imposition : 34,33 %.
- Financement intégral par la trésorerie disponible.

En euros	Données consolidées pro- forma au 30/06/04	Rachat de 10% du capital, soit 705 778 actions, à 4,57 euros	Après rachat de 10% du capital	Effet du rachat en %
Capitaux propres consolidés pro forma	7 806 827	3 225 405	4 581 422	-41,3%
Dettes financières nettes consolidées pro forma	-5 350 979	3 225 405	-2 125 574	60,3%
Résultat net consolidé pro forma	2 052 522	42 362	2 010 160	-2,1%
Nombre moyen d'actions	7 057 785	705 778	6 352 007	-10,0%
Résultat net consolidé pro forma par action	0,29		0,32	8,8%
Capitaux propres consolidés pro forma par action	1,11		0,72	-34,8%

3.2.4.6.

REGIMES FISCAUX DES RACHATS

L'attention des cédants est appelée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable et que leur situation fiscale particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

3.2.4.6.1. Régime fiscal applicable au cessionnaire

Le rachat par la Société de ses propres titres en vue de leur annulation n'a pas d'incidence sur son résultat imposable. En particulier, la revalorisation des titres constatée, le cas échéant, entre la date du rachat et de leur annulation, ne génère pas de plus-value du point de vue fiscal. Par ailleurs cette opération ne rend pas le précompte exigible.

Le rachat par la Société de ses propres titres sans annulation ultérieure n'aurait une incidence sur son résultat imposable que dans la mesure où les titres seraient ensuite cédés ou transférés à un prix différent du prix de rachat : le résultat imposable serait alors affecté à hauteur de la plus ou moins-value réalisée.

3.2.4.6.2. Régime fiscal applicable aux cédants ayant leur domicile fiscal ou leur siège social en France

En application des dispositions de l'article 112-6 du Code général des impôts qui s'appliquent à l'ensemble des opérations de rachat d'actions effectuées sur le fondement de l'article L 225-209

du Code de commerce, les sommes perçues par les actionnaires lors de la cession de leurs actions à l'émetteur dans le cadre d'un programme de rachat d'actions sont soumises, quel que soit l'objectif en vue duquel la procédure est mise en oeuvre, au régime des plus-values applicable, selon le cas aux particuliers (article 150-0 A du Code général des impôts) ou aux entreprises (article 39 duodecies du Code général des impôts).

3.2.4.6.3. Actionnaires personnes physiques détenant des actions dans le cadre de leur patrimoine privé

Les plus-values réalisées par les actionnaires, personnes physiques, détenant des actions dans le cadre de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel sont, conformément aux dispositions de l'article 150-0 A du Code général des impôts, imposables, dès le premier euro, si le montant annuel des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux excède, au niveau du foyer fiscal, un seuil fixé actuellement à 15000 euros.

Le gain (représenté par l'excédent du prix effectif de rachat net des frais et taxes acquittés par le cédant, sur le prix effectif d'acquisition des actions rachetées) sera alors imposé au taux global de 26%, dont :

- 16% au titre de l'impôt sur le revenu,
- 7,5% au titre de la contribution sociale généralisée (CSG),
- 2% au titre du prélèvement social,
- 0,5% au titre de la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

Les moins-values sont imputables sur les plus-values de même nature, réalisées au cours de l'année de la cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession ci-dessus visé soit dépassé l'année de réalisation desdites moins-values.

3.2.4.6.4. Entreprises ayant leur siège social en France ou établies en France

Les gains réalisés lors de la cession sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles (article 39 duodecies du Code général des impôts).

3.2.4.6.5. Régime fiscal applicable aux cédants ayant leur domicile fiscal ou leur siège hors de France

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de leurs actions par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B du Code général des impôts, ou dont le siège est situé hors de France (et qui n'ont pas d'établissement stable ou de base fixe en France à l'actif duquel seraient inscrites les actions), et qui n'ont, à aucun moment, détenu, directement ou indirectement, seules ou avec des membres de leur famille, plus de 25% des droits dans les bénéfices sociaux de la Société à un moment quelconque au cours des 5 dernières années qui précèdent la cession, ne sont pas soumises à l'impôt en France (article 244 bis C du Code général des impôts).

3.2.5. CAPITAL AUTORISE NON EMIS

Néant

3.2.6. CAPITAL POTENTIEL

Néant

3.2.7. TITRES NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL

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

3.2.8. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 9 NOVEMBRE 2004

	Nombre d'Actions	%	Nombre de droits de vote	%
Alain Tur	4 333 190	61,40%	4 333 190	59,03%
Sylvain Tur	814 890	11,55%	835 140	11,38%
Martine Tur	2 025	0,03%	4 050	0,06%
Ashley Fernandes	368 015	5,21%	368 015	5,01%
Total membres du Conseil d'administration	5 518 120	78,18%	5 540 395	75,48%
Public	1 539 665	21,82%	1 800 285	24,52%
TOTAL	7 057 785	100,00%	7 340 680	100,00%

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre actionnaire détenant directement, indirectement ou de concert plus de 5% du capital ou des droits de vote.

3.2.9. EVOLUTION DE LA REPARTITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE SUR 3 ANS

Le tableau ci-dessous résume les principales évolutions dans la répartition du capital :

	30/06/02	30/06/03	30/06/04	30/09/04
				Fusion AST Investissement / AST Promotion
AST Investissement	90,07 %	90,07 %	79,50 %	-
Alain Tur	-	-	-	68,19%
Sylvain Tur	-	-	0,28%	11,55%
Ashley Fernandes			0,31%	5,21%
Martine Tur	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%
Public	9,00 %	9,00 %	19,88 %	15,02%
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

3.2.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX OPERATIONS INTERVENUES SUR LE CAPITAL DE LA SOCIETE DANS LES TROIS ANS PRECEDANT SON TRANSFERT

Date de l'opération	Identité de l'actionnaire	Qualité de l'actionnaire (1)	Pourcentage du capital détenu avant l'opération	Pourcentage du capital acquis, souscrit ou cédé lors de l'opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions acquises, souscrites ou cédées*	Nominal de l'action*	Nominal de l'opération*	Prix unitaire ajusté* (en euros)	Cours ajusté * sur le Marché Libre à la date de l'opération	Décote au jour de l'opération	Décote par rapport au cours du 9 novembre 2004 de 4,9 euros	Capital social (euros)*	Nombre de titres*	Pourcentage du capital détenu après l'opération
05/03/04	AST Investissements	Holding familiale	88,70%	3,75%	Cession**	190 000	0,36	68 400,00	2,8	3,04	7,8%	42,86%	2 540 802,60	7 057 785	84,95%
08/03/04	AST Investissements	Holding familiale	84,95%	1,48%	Cession**	75 000	0,36	27 000,00	2,8	3,04	7,8%	42,86%	2 540 802,60	7 057 785	83,47%
08/03/04	AST Investissements	Holding familiale	83,47%	1,98%	Cession**	100 000	0,36	36 000,00	2,8	3,04	7,8%	42,86%	2 540 802,60	7 057 785	81,49%
25/06/04	AST Investissements	Holding familiale	81,49%	1,98%	Cession**	100 000	0,36	36 000,00	3,6	3,6	0,0%	26,53%	2 540 802,60	7 057 785	79,51%
01/07/04	AST Investissements	Holding familiale	79,50%	79,50%	Fusion absorption	4 024 715	0,36	1 448 897,40	1,2	3,8	68,4%	75,51%	2 540 802,60	7 057 785	0%
01/07/04	Alain Tur	PDG	-	68,19%	Augmentation de capital suite à la fusion ASTi-ASTp	4 812 990	0,36	1 732 676,40	1,2	3,8	68,4%	75,51%	2 540 802,60	7 057 785	68,19%
01/07/04	Sylvain Tur	DG	0,28%	11,25%	Augmentation de capital suite à la fusion ASTi-ASTP	794 040	0,36	285 854,40	1,2	3,8	68,4%	75,51%	2 540 802,60	7 057 785	11,45%
01/07/04	Ashley Fernandes	Directeur du développement	0,31%	4,99%	Augmentation de capital suite à la fusion ASTi-ASTp	352 170	0,36	126 781,20	1,2	3,8	68,4%	75,51%	2 540 802,60	7 057 785	5,21%
08/11/04	Alain Tur	PDG	69,05%	7,65%	Cession**	540 000	0,36	194 400,00	4,74	4,74	0,0%	3,27%	2 540 802,60	7 057 785	61,40%

*suite à la division par 5 du nominal

** les bénéficiaires des opérations sont différents gérants de la place de Paris

3.2.11. ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

Monsieur Alain Tur, Monsieur Sylvain Tur et Monsieur Ashley Fernandes se sont chacun engagés à conserver:

- la totalité de leurs titres AST PROMOTION pendant une période de 6 mois suivant l'admission de la société AST PROMOTION au Second Marché d'Euronext Paris (ci après « l'Admission »),
- deux tiers de leurs titres AST PROMOTION pendant une période de 9 mois suivant l'Admission, **et**
- un tiers de leurs titres AST PROMOTION pendant une période de 12 mois suivant l'Admission.

3.2.12. PACTE D'ACTIONNAIRES

Néant

3.2.13. ÉTAT DES NANTISSEMENTS ET INSCRIPTIONS

Aucun titre de la Société n'est nanti.

Les nantissements, garanties et sûretés donnés sur les actifs du groupe sont non significatifs.

3.2.14. DIVIDENDES

3.2.14.1. DIVIDENDES VERSES AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

Dividende (en €) au titre de :	2003	2002	2001
Nombre d'actions	1 012 500	1 012 500	1 012 500
Global	364 500 €	344 250 €	151 875 €
Dividende/action	0,36 €	0,34 €	0,15 €
Avoir fiscal/action	0,18 €	0,17 €	0,08 €
Revenu brut/ action	0,54 €	0,51 €	0,23 €

3.2.14.2. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

La Société a une politique régulière de versement des dividendes.

La Société ne peut cependant pas garantir le montant des dividendes qui pourront être versés. Toutefois, il est envisagé de distribuer un dividende correspondant à environ 25 % du bénéfice net consolidé (part du groupe), sous réserve de l'analyse, pour chaque exercice, des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'Administration.

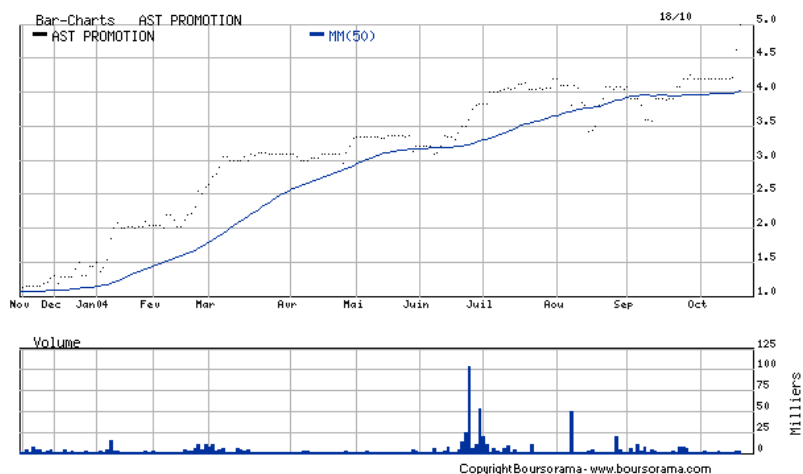
3.2.14.3. PRESCRIPTION

Les dividendes non réclamés dans un délai de 5 ans à compter de la date de mise en paiement seront prescrits au profit de l'État (Article 2277 du Code Civil).

3.2.15. EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION AST PROMOTION

L'action Ast Promotion est inscrite sur le Marché Libre d'EURONEXT Paris depuis le 29 juin 2000. Le 29 septembre 2004, le nominal a été divisé par 5. Le tableau ci-dessous en tient compte.
(Source : Euronext).

Mois	Plus haut €	Plus bas €	Cours moyen €	Volume moyen €	Capitalisation (€) Base : cours moyen
janv-02	0,99	0,91	0,96	183,33	6 798 999,55
févr-02	0,96	0,83	0,90	750,00	6 366 122,07
mars-02	1,15	0,83	0,94	451,67	6 665 372,15
avr-02	1,19	1,18	1,18	312,50	8 359 946,33
mai-02	1,30	0,95	1,20	860,00	8 460 872,66
juin-02	1,20	1,04	1,13	417,50	8 008 233,38
juil-02	1,19	0,87	1,08	500,00	7 645 933,75
août-02	1,24	0,86	1,08	458,33	7 594 176,66
sept-02	1,16	0,98	1,09	699,00	7 709 924,33
oct-02	1,22	1,15	1,19	1316,67	8 394 058,96
nov-02	1,19	1,01	1,12	391,67	7 911 776,99
déc-02	1,20	1,18	1,19	650,00	8 391 706,37
janv-03	1,18	0,83	1,08	1335,00	7 610 858,70
févr-03	1,11	1,09	1,10	587,50	7 777 679,07
mars-03	1,11	1,09	1,10	1786,67	7 772 973,88
avr-03	1,11	1,11	1,11	500,00	7 841 199,14
mai-03	1,112	1,00	1,08	1601,00	7 644 992,71
juin-03	1,11	1,00	1,06	401,00	7 512 306,35
juil-03	1,11	0,78	0,96	450,88	6 793 740,81
août-03	1,11	0,80	0,93	708,33	6 544 919,29
sept-03	1,17	1,028	1,09	971,25	7 687 104,16
oct-03	1,12	1,01	1,07	1250,00	7 575 355,90
nov-03	1,264	1,12	1,17	3112,78	8 252 903,26
déc-03	1,49	1,192	1,33	1153,75	9 390 382,94
janv-04	2,10	1,36	1,87	2172,19	13 191 882,39
févr-04	2,60	2,00	2,20	3085,63	15 497 131,41
mars-04	3,098	2,64	3,01	2312,83	21 226 134,96
avr-04	3,32	2,95	3,07	833,95	21 673 343,35
mai-04	3,36	3,12	3,32	957,37	23 463 049,04
juin-04	3,82	3,00	3,35	11774,75	23 674 634,00
juil-04	4,20	3,82	4,04	3438,57	28 491 269,79
août-04	4,20	3,42	3,93	3884,32	27 726 829,18
sept-04	4,26	3,58	3,95	2801,67	27 881 611,60
oct-04	5,10	4,19	4,57	1221,90	32 233912,35



4. RENSEIGNEMENTS SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

Fondé en 1993, le Groupe AST PROMOTION est un spécialiste de la construction de maison individuelle (ci-après « Diffus » ou « diffus ») et de la promotion immobilière (ci-après « Groupé » ou « groupé »). Cette double compétence lui confère une réelle expertise du marché de la Maison Individuelle à usage de résidence principale. Dans le cas du diffus le groupe a un statut de Maître d'œuvre¹ et dans le cas du groupé un statut de Maître d'Ouvrage².

Dans un marché national atomisé le Groupe a réussi à prendre une place de leader des constructeurs nationaux et régionaux sur la région Rhône-Alpes, premier segment géographique et le plus concurrentiel du marché de la maison individuelle en France. Son approche multi-marques et un couple prix-produit adapté lui a permis en 10 ans de conforter sa solidité financière et d'accroître ses parts de marché avec une progression de son chiffre d'affaires supérieure au marché et à ses concurrents sur les trois dernières années. Son offre de produits innovants (Top Duo et A.Two) lui a permis d'élargir sa cible de clientèle. Par ailleurs, le Groupe AST PROMOTION a développé sa couverture géographique en s'implantant près d'AVIGNON (les Angles) dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et dans la région Bourgogne (Macon et Chalon).

4.1. PRESENTATION GENERALE DE AST PROMOTION

4.1.1. HISTORIQUE

1993 : Création de la société AST Promotion par Alain et Sylvain TUR

La société est un constructeur de maisons individuelles en diffus.

1995 : Réalisation de la première opération de promotion de maison « en village ». La Société fait l'acquisition du foncier et réalise une opération de promotion de maisons groupées.

1999 : Création de la filiale Villas Club

2000 : Première opération de croissance externe avec l'achat à 50% de Clairvie

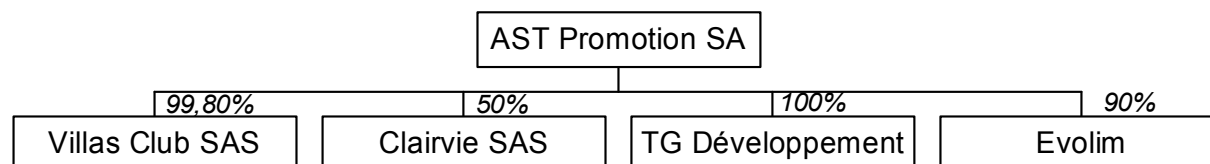
2000 : Inscription de AST Promotion sur le Marché Libre d'Euronext Paris

2002 : Lancement du concept Top duo qui permet de réduire les coûts de construction et d'élargir la cible de clientèle et création de la filiale TG développement

2003 : Lancement du concept A.Two qui s'adresse aux particuliers investisseurs

2004 : Transfert de AST Promotion du Marché Libre au Second Marché d'Euronext Paris

4.1.2. ORGANIGRAMME



* CMI : Construction de Maisons Individuelle

¹ Définition Maître d'œuvre : Personne ou entreprise qui est chargé de réaliser des travaux ou un ouvrage pour le compte d'un Maître d'Ouvrage et d'en diriger la réalisation.

² Définition Maître d'Ouvrage : Personne quelconque qui, propriétaire d'un terrain ou tout au moins titulaire d'un droit de construire sur ce terrain, conclut un ou plusieurs contrats de louage d'ouvrage avec un ou plusieurs professionnels du bâtiment afin qu'ils édifient un ouvrage pour son compte

Villas Club, SAS au capital de 50 000€ créée en 1999, a pour activité la construction de maisons individuelles en secteur diffus et exploite la marque Villas Club.

Clairvie, SAS au capital de 93 380 € et détenue à 50% depuis 2000, a pour activité la construction de maisons individuelles en secteur diffus et exploite la marque Clairvie.

TG Développement, SAS au capital de 38 200 €, a pour activité création de terrains à bâtir. Cette structure a été créée en 2002.

Evolim, agence immobilière au capital de 37 000 euros a été créée en septembre 2004.

Société / Filiale	Marque exploitée	Segment
AST Promotion	Créa Concept Top Duo et A.Two	Groupé et diffus Diffus
Villas Club	Villas Club	Diffus
Clairvie	Clairvie	Diffus
TG Développement		Lotissement

4.1.3. CHIFFRES CLES D'AST PROMOTION

L'exercice 2004 aura une durée exceptionnelle de 18 mois et sera clos le 31/12/04.

Chiffres clés pro – forma

Bilan pro-forma:

En M€	06/04	06/03
Capitaux propres	7,81	4,30
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit *	2,26	1,50
Disponibilités + VMP	7,66	4,50

*Il n'existe pas d'endettement à plus d'un an

Le bilan de la société est solide et sain.

Ses fonds propres comptables (sans valoriser les marques) sont de 8 043M€ au 30 juin 2004 pour un endettement financier long terme nul. Les dettes court terme se répartissent en ressources d'exploitation et en quasi-fonds propres.

En terme de liquidité du bilan, on note au 30/06/04 une trésorerie nette positive de 4 998M€.

L'activité de AST Promotion génère de la trésorerie, le BFR légèrement positif de 376k€ au 30.06.2004 doit être retraité du montant de 1362k€ d'autofinancement des acquisitions foncières portées au bilan dans le poste encours de production de biens.

Compte de résultat pro forma:

En M€	30/06/04	30/06/03
Chiffres d'affaires	25,48	20,25
Résultat d'exploitation	3,57	2,25
Résultat net	2,05	1,38

Une croissance rapide :

La croissance du chiffre d'affaires de 319 % en 4 ans indique que la part de marché du groupe s'est fortement accrue, gage de la compétitivité du groupe par rapport à ses concurrents.

Ce développement soutenu traduit l'impact des trois dispositifs mis en place depuis 4 ans :

- recrutement de commerciaux
- ouvertures d'agences commerciales
- acquisition de réserves foncières
- développement de nouveaux produits

Le chiffre d'affaires comprend également les commissions versées par les banques dans le cadre des financements accordés aux clients du groupe AST Promotion (lorsque les clients ont été présentés par le groupe). Pour l'année 2004, ces commissions s'élèvent à 135k € : en effet un client sur deux profite aujourd'hui des accords que le groupe a passé avec les banques ou organismes de financement immobilier spécialisés.

- une rentabilité élevée fruit du business model particulier du groupe qui fournit les matériaux et sous traite la main d'œuvre agissant ainsi en tant que véritable prestataire de services dans le domaine de la construction et de la promotion de maisons individuelles

La progression du résultat d'exploitation provient de :

- meilleures conditions d'achat de matériaux : l'accroissement des volumes a permis de négocier de meilleurs tarifs. Cette évolution se traduit par une amélioration de la marge brute de production.
- l'optimisation de la coordination des chantiers
- l'optimisation des frais de structure

Chiffres clés consolidés

En M€	06/04	06/03	06/02
Capitaux propres	5,41	3,61	2,46
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit *	2,15	1,35	1,22
Disponibilités + VMP	5,79	4,49	3,12

*Il n'existe pas d'endettement à plus d'un an

En M€	06/04	06/03	06/02
Chiffres d'affaires	25,28	20,24	18,69
Résultat d'exploitation	3,62	2,36	2,36
Résultat net	2,18	1,49	1,41

La saisonnalité

La seule saisonnalité constatable dans ce marché est celui de la baisse d'activité liée au mois d'août, période de vacances des artisans sous traitants.

4.2. PRESENTATION DE L'ACTIVITE

Le Groupe AST Promotion est un constructeur non réalisateur en charge de l'ingénierie de la construction de maison individuelle et de la promotion immobilière. Il exerce aussi de manière ponctuelle une activité de lotisseur c'est à dire qui consiste à diviser et viabiliser des terrains et vendre les lots ainsi obtenus.

Le Groupe AST PROMOTION propose à ses clients les services suivants : recherche du foncier, obtention du permis de construire, préparation du dossier de demande de financement, show-room, organisation et suivi de la construction, S.A.V.

4.2.1. AST PROMOTION : CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES

4.2.1.1. LA CONSTRUCTION

L'activité de construction désigne la réalisation de maisons individuelles dites en diffus pour le compte d'un maître d'ouvrage, le client, sur un terrain lui appartenant.

Le contrat de construction de maison individuelle pièce maîtresse de la relation est définie de la façon suivante : Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait

proposer doit conclure avec le maître d'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L231-1, L 231-2 du Code de la Construction,.

Cette obligation est également imposée :

1. à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;
2. A toute personne qui réalise des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen de procédés visés à l'alinéa précédent

Cette personne est dénommée : Constructeur.

Le client signe un contrat de construction avec le constructeur qui comporte les énonciations suivantes :

1. La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;
2. l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites dans le code de la construction et le code de l'urbanisme ;
3. la connaissance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;
4. le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution et précisant :
 - d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu de sa révision et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison,
 - d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge.
5. les modalités de règlements en fonction de l'avancement des travaux ;
6. l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel de l'architecture lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type d'information ;
7. l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;
8. l'indication des modalités de financements, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;
9. la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;
10. la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage ;
11. les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.

Ce contrat peut ensuite faire l'objet d'avenants, liés à des prestations supplémentaires et/ou complémentaires dans le second œuvre et/ou le gros œuvre demandées et acceptées par le client après la signature du contrat.

Le Groupe AST PROMOTION constitue le dossier de dépôt du permis de construire avec un certain nombre d'éléments du type : certificat d'urbanisme, photos, cahier des charges du lotissement, tout éléments constitutifs d'une étude au sol,..., fournis par le client. Ce dernier signe le mandat de dépôt du dossier et répondra seul à l'égard des tiers de son droit à construire.

Après le dépôt et l'obtention du permis de construire par le Groupe AST PROMOTION, les travaux de réalisation sont confiés en sous-traitance à des entreprises locales, qui interviennent selon un cahier des charges précis élaboré par AST PROMOTION.

La coordination des travaux, le suivi du chantier et la vérification de la conformité des réalisations sont confiés aux conducteurs de travaux de AST PROMOTION. Ces derniers déclenchent les appels de fonds réglementaires auprès des clients, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les fournisseurs sont payés à 60 jours fin de mois sur présentation des factures travaux réalisés et contrôlés avec les bons de commande par les services techniques. Les artisans sont quant à eux

payés à 30 jours le 15 ou le 30 du mois. Le délai de paiement moyen se situe à 44 jours au bilan du 30.06.2004.

L'étalement des échéances à la charge des clients est régi par le Code de la Construction et est fixé de la manière suivante :

Etapes du programme	Durée	Paiements reçus
Signature du contrat de construction		
Obtention du permis de construire	4-6 mois	Cumul
Ouverture du chantier		15 %
Achèvement des fondations		25 %
Achèvement des murs	4-6 mois suivant	40%
Mise hors d'eau	la taille du chantier	60%
Achèvement des cloisons et mise hors d'air		75%
Achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage		95%
Remise des clés ³		100%
TOTAL	8-10 mois	100%

4.2.1.2. LES GARANTIES

L'activité de maison individuelle s'exerce dans le cadre du contrat de construction (décrit au paragraphe 4.2.1.1), régis par la loi du 19 décembre 1990, qui permet aux acquéreurs de bénéficier des garanties et assurances suivantes :

Une garantie décennale : Elle couvre tous les dommages qui compromettent la solidité des ouvrages de clos et de couvert ainsi que celle des équipements qui leur sont liés ou qui les rendent impropres à la destination. Elle court sur les dix années à partir de la réception.

Une garantie de bon fonctionnement : Elle porte sur les éléments dissociables susceptibles d'être déposés de leur support sans détérioration.

Une garantie de parfait achèvement : Reprise des désordres pendant 1 an, à compter de la réception, signalés (lors de la réception) ou par lettre recommandée pour les désordres révélés après la réception.

Une garantie des fabricants : Ils sont solidaires au titre des garanties décennales. Exemple : garantie de 30 ans sur les tuiles

Une assurance dommages -ouvrages : Elle a pour but de permettre la réparation rapide des malfaçons. Elle garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de réparation des ouvrages. L'assurance dommages - ouvrages garantit pécuniairement et nominativement le maître d'ouvrage.

Une garantie de remboursement : En cas d'impossibilité d'obtenir le permis de construire ou de refus de prêts, les sommes versées sont restituées.

Une garantie de livraison : Etablie par MUTUA-EQUIPEMENT, elle garantit le Maître d'Ouvrage, à compter de l'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution, ou en cas de disparition du Constructeur.

Une garantie de prix respecté : Etablie par une Compagnie d'Assurance, elle garantit au Maître de l'Ouvrage, le respect du prix convenu au contrat de construction et s'engage sur les délais de livraison.

4.2.2. AST PROMOTION : PROMOTEUR

Selon la Fédération Nationale des Promoteurs -Constructeurs, la FNCP, le promoteur est défini comme une « personne physique ou morale dont la profession ou l'objet est de prendre, de façon habituelle, et dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative de réalisations immobilières et d'assumer la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise à disposition des usagers de programmes de construction." La promotion immobilière recouvre, ainsi, la construction, la vente et la livraison du bien immeuble.

³ Le paiement du solde de 5% est soumis à la condition qu'au cours de la réception de l'immeuble aucune réserve(s) ne soit formulée(s)

Le promoteur immobilier est donc un acteur du marché qui doit maîtriser le montage de l'opération pour coordonner tous les intervenants et garantir la rentabilité économique du produit. Le promoteur à la différence du marchand de biens ou de l'agent immobilier réalise l'immeuble ; toutefois à la différence de l'entreprise, il ne le bâtit pas lui-même. La notion de promoteur suppose une rentabilité à relativement court terme de l'opération.

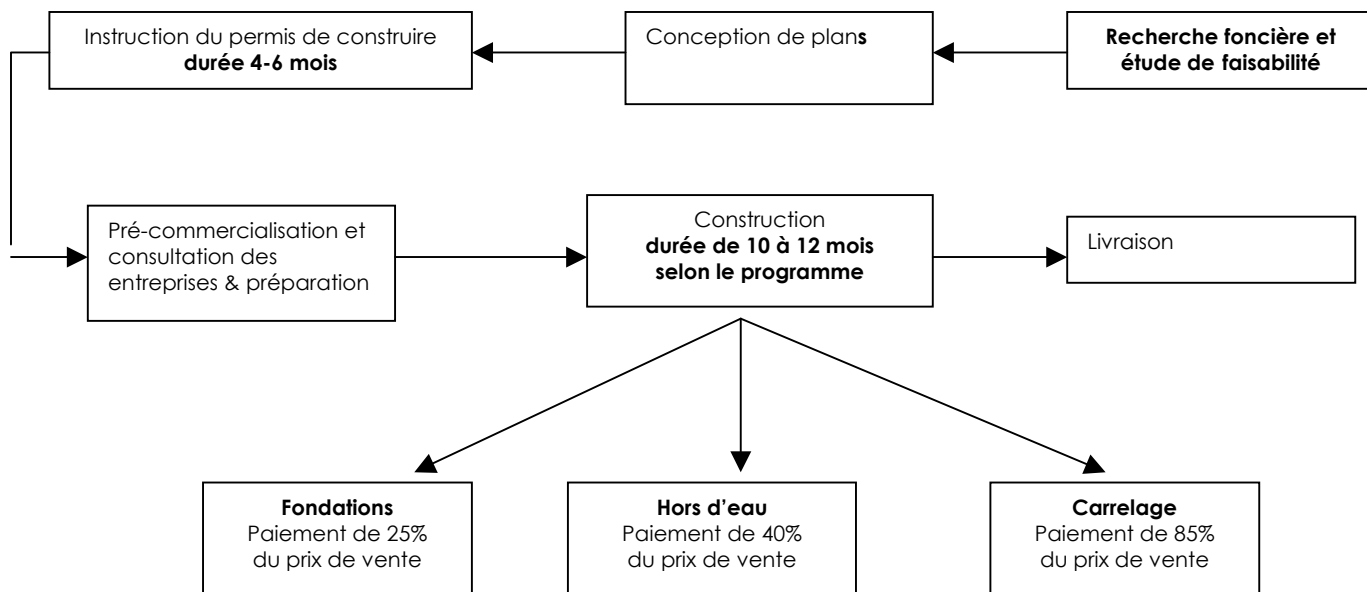
Les terrains recherchés destinés à la promotion peuvent se révéler être exploitables en diffus. Le Groupe AST PROMOTION réalise des programmes de maisons en villages dites « en groupés » ou VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) sur des terrains lui appartenant. L'organisation du Groupe repose sur une structure légère adaptée à la taille des opérations. Proche du terrain elle permet une très grande réactivité et adaptation au marché. Par ailleurs la connaissance du secteur par AST Promotion, fruit d'une information issue de son activité Constructeur est une source de valeur ajoutée dans le domaine de la Promotion. La durée d'une opération de promotion peut être estimée à 14-18 mois. La durée de ces opérations a tendance à se rallonger avec une complexification des montages sur le plan juridique, (POS PLU, règles environnementales...). Le groupe a les compétences en interne pour faire face à cette situation mais fait aussi appel de façon ponctuelle à des expertises externes (juristes, architectes, paysagistes) pour le montage de ces opérations.

4.2.2.1. LES DIFFERENTES ETAPES D'UNE OPERATION DE PROMOTION

Les différentes étapes dans le déroulement d'une opération de VEFA et l'échelonnement des paiements reçus sont décrits dans le tableau ci-dessous dans le cadre d'une garantie intrinsèque, communément utilisé par le groupe:

Etapes du programme	Paiements reçus
Recherche foncière, étude de faisabilité	
Conception des Plans	
Instruction du permis de construire	
Pré-commercialisation	
Achèvement des fondations	
Achèvement de la dalle haute rez-de-chaussée réservation	5%
Achèvement de la dalle haute 1 ^{er} étage Achèvement des fondations	20%
Achèvement de la dernière dalle Achèvement des murs	30%
Mise hors d'eau	40%
Début des travaux de plâtrerie Mise hors d'air	60%
Début des travaux de peinture Cloisons achevé	75%
Achèvement des travaux de peinture Achèvement du carrelage	85%
Remise des clés Livraison ¹	100%
TOTAL	100%

¹ La réception client est précédé d'une pré-réception par AST avec les entreprises du chantier permettant le cas échéant de déterminer des travaux à reprendre, avant la réception définitive par le client. Une entreprise de nettoyage complète cette phase de pré réception. Cette préparation permet au conducteur de travaux de réceptionner en compagnie du client le lot dans des conditions de qualité optimales et en général sans aucune réserves. Cette situation explique que la facturation fasse état d'un paiement à 100% lors de la phase réception



* dépôt de garantie consigné chez un notaire jusqu'à la réitération de l'acte de vente authentique

Il existe une autre forme de garantie dite « extrinsèque » plus favorable au promoteur car elle permet des appels de fonds échelonnés de la même façon mais avec des pourcentages supérieurs et notamment 5% à la livraison au lieu des 15% prévu en garantie intrinsèque. Cette garantie génère un taux de prime entre 0.6% et 1% du C.A TTC de l'opération, et sont accordé par le banquier finançant l'opération. Ce type de garantie n'est pas utilisé par le groupe actuellement compte tenu de la pré-commercialisation importante des programmes, cependant en fonction de l'importance des opérations le groupe pourrait être amené à les solliciter auprès de ses partenaires bancaires habituels.

4.2.2.2. LA RECHERCHE DU FONCIER

Dans les programmes de promotion immobilière, la recherche du foncier, activité importante, est assurée par le Groupe, et parfois par l'apporteur d'affaires (notaires, agences immobilière, marchands de biens, les propriétaires directement et les collectivités locales). L'emplacement de ce foncier est primordial, les terrains du groupe se trouvent en général à proximité des communes de la Région Rhône-Alpes et sont situés dans des « Bassin de Vie » c'est avec des commodités et des axes de communication. La faisabilité des opérations est étudiée par l'équipe foncière interne qui analyse les éléments suivants :

- prix d'achat du foncier
- constructibilité
- contraintes techniques,
- qualité du site et de l'environnement,
- capacité d'absorption du marché local ou régional,
- concurrence sur le site,
- prix de vente du produit,
- rentabilité de l'opération (couple risque/rendement et rotation des capitaux).

Cependant certaines opérations peuvent être envisagée en fonction de l'intérêt qu'elles présentent en matière de notoriété sur le secteur, et de pénétration de marché.

4.2.2.3. LA MAITRISE DU FONCIER

Après validation de la faisabilité, le foncier est « maîtrisé » par la signature d'une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire définitif, purgé du recours des tiers, et répondant aux critères de constructibilité annoncés par le vendeur. La seule personne habilitée à signer cet engagement est le Président du Groupe.

L'équipe interne de conception se charge d'élaborer les plans nécessaires au dépôt de la demande du permis de construire.

4.2.2.4. LA PRE-COMMERCIALISATION

La pré-commercialisation est lancée pendant la période de gestion des arrêtés de permis de construire par contact direct, ou externe P.L.V ou par voie de petites annonces dans la presse gratuite. Cette phase se concrétise par la signature en deux exemplaires par le client d'un contrat de réservation et du descriptif technique qui comprend les prestations du programme : parties privatives et parties communes, les plans de la maison et le plan de masse (situation de la maison dans l'environnement de l'opération). A noter que le taux de pré-commercialisation moyen des programmes est de 90% ce qui indique la très bonne adéquation des produits proposés aux attentes du marché.

4.2.2.5. L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Dès l'obtention du permis de construire (environ 4-6 mois), les consultations d'entreprises de construction sont finalisées et le dossier de financement promoteur est bouclé (accord des banques...). Lorsque le délai des recours des tiers est purgé sans incident (environ 2 mois), le compromis d'achat du terrain est réitéré par acte authentique chez le notaire par le président. Le démarrage des travaux est ensuite programmé en fonction des résultats de la pré-commercialisation et le notaire de l'opération notifie au client un projet d'acte accompagné du règlement de copropriété le cas échéant. A ce stade, toutes les formalités administratives et réglementaires sont obtenues et notamment les assurances obligatoires : responsabilité civile, constructeur non réalisateur et dommage-ouvrage, ainsi que les assurances facultatives : tous risques chantiers et parfait achèvement. Dès l'achèvement des fondations, les ventes aux clients sont notifiées par le notaire de l'opération et signées par-devant lui dans le cadre d'une garantie intrinsèque (terme consacré par le code de l'urbanisme et de l'habitation (articles R264-17 et R261-18 B)), à savoir :

Achèvement de la phase des fondations, 75% du prix de vente prévu est assuré soit par des fonds propres, ou confirmé par crédit promoteur, soit par le montant des contrats de réservation pré-commercialisés.

4.2.2.6. SIGNATURE DE LA VENTE

L'acte de vente authentique (définitif) est réitéré devant le notaire qui procède au premier appel de fonds c'est à dire : fondation achevées. La facturation se déroule ensuite en plusieurs étapes car, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, le prix de vente des logements est payable en fonction du stade d'avancement des travaux et échelonné en cumul comme suit :

5% à la signature,

20% à l'achèvement des fondations,

40% à la mise hors d'eau,

70% Hors d'air,

85 % à l'achèvement du Carrelage et

100% à la livraison⁵.

En conséquence, lors de la signature des ventes par-devant le notaire, celui-ci procédera auprès des clients aux appels de fonds exigibles et correspondant au stade d'avancement des travaux.

⁵ cf chapitre 4.2.2

Pendant toute la durée de réalisation du projet, les travaux sont suivis et contrôlés par le service technique interne de AST PROMOTION, et les entreprises participant à la construction sont dans les mêmes conditions de facturation que les autres fournisseurs ou artisans et avec les mêmes règles de contrôle des factures et des bons de commande. Le solde du prix de vente est payé par l'acquéreur à la réception du logement.

4.2.3. LE LOTISSEMENT

L'activité de lotisseur consiste en l'acquisition de parcelles de terrains, leur division en plusieurs lots ainsi que la viabilisation des parcelles créées. Pour être défini comme lotissement, la parcelle doit être divisée en au moins trois lots.

La vente de ces lots ne peut intervenir qu'après l'obtention d'un arrêté de lotir ainsi que l'octroi du certificat de conformité R315 correspondant à l'achèvement principal des travaux de viabilisation et à la mise en place d'une caution bancaire garantissant au Maître d'Ouvrage l'achèvement total des travaux.

Lorsque, dans le cadre de son activité de promoteur, AST promotion a la possibilité d'acquérir un terrain qui ne peut pas faire l'objet d'une opération de promotion (souhait de la commune, rentabilité...), TG développement pourrait y réaliser un lotissement.

AST Promotion divise la parcelle en plusieurs lots (au moins 3) qui seront vendus un par un à des particuliers (franco de TVA). AST est en charge de construire les routes, les arrivées d'eau et d'électricité et d'une manière générale, de viabiliser la parcelle de manière à ce que chaque propriétaire puisse faire construire sa maison par un constructeur de son choix. Ce constructeur ne peut pas être AST Promotion qui serait alors promoteur et non lotisseur et qui ne pourrait pas bénéficier de la franchise de TVA.

AST Promotion a décidé d'affecter cette activité (3,5% de son chiffre d'affaires au 30/06/04) à la filiale TG Développement qui était en sommeil jusqu'alors.

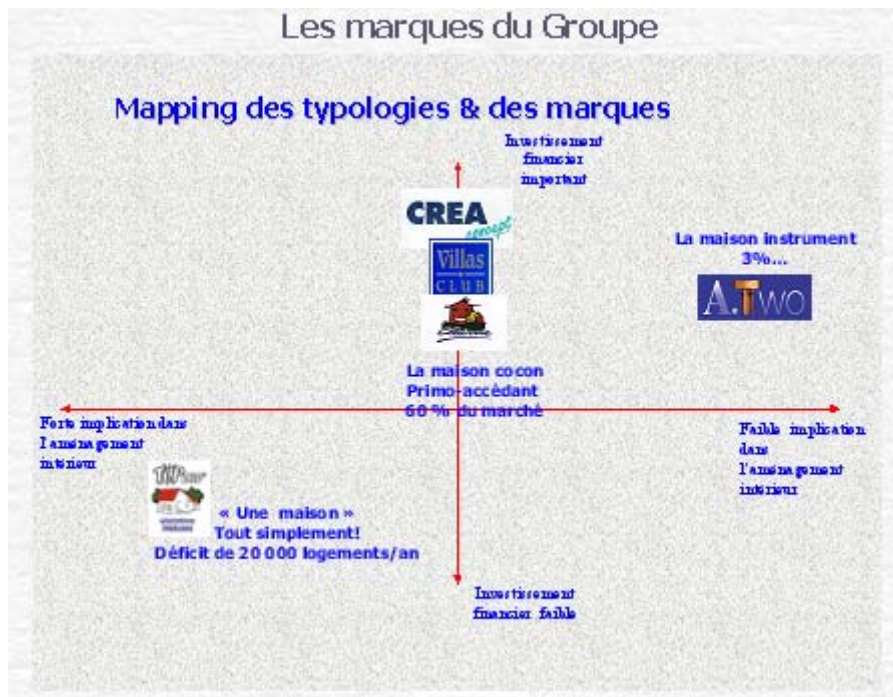
4.2.4. ORGANISATION ET FACTEURS DE SUCCES

4.2.4.1. LES MARQUES ET LES PRODUITS

Les marques du groupe répondent aux attentes du marché telles que définies par plusieurs enquêtes ou études (CCA, Caron Marketing, CREDOC). En résumé le client recherche un cadre de vie convivial (terrasse, coin barbecue) ouvert (jardin, espaces verts), modulable (garage, sous-sols) proche des commodités (grands axes, commerces, services publics).

Le Groupe AST Promotion segmente au travers des ses 5 marques une offre catalogue d'environ trente modèles.

Le plan type catalogue a l'avantage de permettre une parfaite connaissance et maîtrise du prix de revient, une plus grande facilité des opérations de gestion et de vérification des commandes, une coordination aisée des chantiers ce qui permet de capitaliser sur la courbe d'expérience:



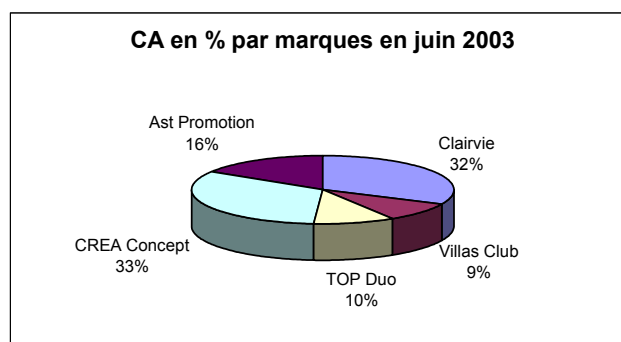
AST Promotion est une marque que le groupe utilise dans le domaine de la promotion de maisons individuelles.

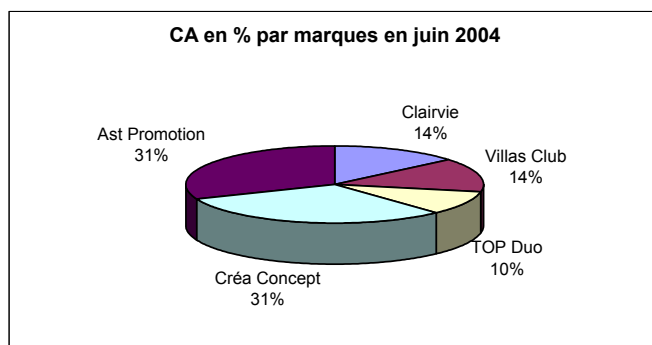
Créa Concept est un constructeur de maisons individuelles qui sont proposées à des prix attractifs.

Villas Club et **Clairvie** se consacrent uniquement à l'activité de construction en diffus, elles ont des gammes qui se complètent pour couvrir une plus grande demande.

Le concept **TOP Duo** consiste à permettre au futur propriétaire de participer au suivi de son chantier pour les phases de finition de sa résidence : électricité, plomberie, carrelage. Cette formule innovante permet de réduire significativement le coût d'acquisition d'une maison, tout en préservant la qualité.

A.Two est la dernière marque créée par le Groupe. Elle est positionnée sur le segment de la défiscalisation immobilière et s'adresse à une cible de particuliers investisseurs.

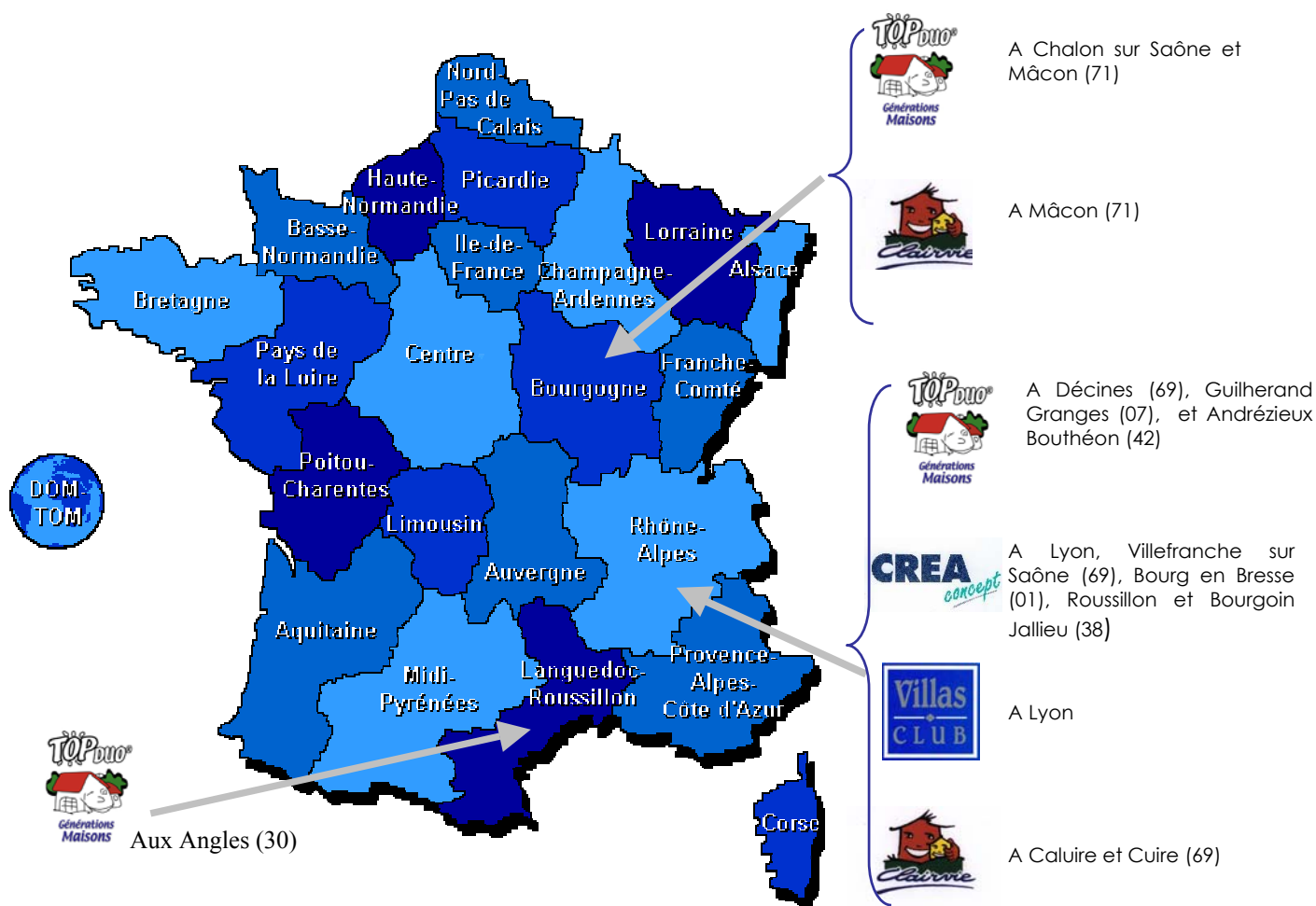




Le Groupe AST PROMOTION est leader des constructeurs nationaux et régionaux dans la région Rhône-Alpes, premier marché français de la maison individuelle en France.

Le Groupe AST PROMOTION détient 1,5 % de part de marché sur la région Rhône –Alpes.

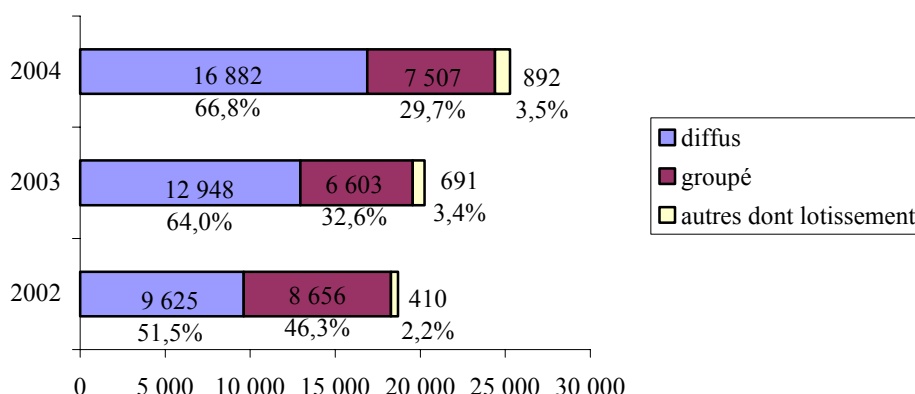
Le groupe dispose de 14 agences : 3 à Lyon, 1 en périphérie (Décines), 2 à Mâcon et 1 à Villefranche sur Saône, Châlon sur Saône, Bourg-en-Bresse, Bourgoin, Valence, Roussillon,



Andrézieux-Bouthéon, Les Angles . Il s'agit de 5 agences Créa Concept, 2 Clairvie, 6 Top Duo et 1 Villas Club.

Le tableau suivant donne sur trois ans la répartition entre le chiffre d'affaires en diffus, le chiffre d'affaires en groupé et le chiffre d'affaires en lotissement:

répartition du CA par activité en Keuros et en % sur l'année



4.2.4.1.1. Les produits

Les caractéristiques principales des constructions réalisées par le Groupe AST Promotion sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	Secteur diffus	Secteur diffus (Top Duo)	Secteur groupé *
Surface habitable	90 à 120 m ² + garage de 15 à 65 m ²	90 à 100 m ² + garage (18 à 35m ²)	95 à 120 m ² + garage de 20 m ²
Surface de terrain	Variable (foncier acheté par le client)	Variable (foncier acheté par le client)	150 à 600 m ²
Nombre de chambres	3 à 5	3 à 4	4
Prix moyen	67 000 € HT pour 95 m ²	55 000 €H.T (hors travaux de second œuvre)	140 000€H.T pour 100 m ²
Type de construction	Tradition régionale (tuiles, bois, parpaing...)	Tradition régionale (tuiles, bois, parpaing...)	Mitoyenneté, séparations des jardins, chauffage central gaz...

* prix du foncier inclus

Les modèles de maisons sont développés en interne par le bureau d'études de AST Promotion pour toutes les marques du Groupe.

Dans le cas de produits en groupé (promotion) , les constructions sont adaptées en fonction des spécificités du terrain.

Les produits en diffus (construction) offrent plus de possibilités de choix avec un plus grand nombre de modèles proposés et de liberté en terme d'aménagement des plans.

4.2.4.2. LA COMMERCIALISATION

4.2.4.2.1. Les moyens de commercialisation

⇒ Un processus de vente maîtrisé :

Le groupe informe et prospecte sa clientèle par différents moyens:

- Agences ou succursales

Chaque marque dispose d'agences commerciales avec une PLV (Publicité sur Lieu de Vente) distincte et un « Univers de marque » propre. Chaque marque a une force de vente dédiée et intégrée et une gestion commerciale séparée.

- Foires et salons

Les foires, salons et animations de super ou hyper marchés sont utilisés de façon ponctuelle sous la responsabilité du responsable point de vente, par les équipes commerciale.

- Petites annonces

Le Groupe AST Promotion communique des offres au travers de supports gratuits comme les petites annonces qui représentent un coût de prospection très modeste (moins de 20 € par annonce). Un annonce génère 1,5 prospect en moyenne. Le taux de transformation des prospects en premier rendez-vous est de 70%. A titre d'exemple, 20 annonces produisent 30 contacts qui se transforment en moyenne en 21 premiers rendez-vous.

- Catalogue

L'offre du groupe AST Promotion au travers de ses trois filiales est structurée autour d'un catalogue de maisons individuelles, respectant les spécificités locales (architecture traditionnelle régionale).

- Parrainage

Les sociétés du Groupe bénéficient également d'un excellent relationnel client qui parraine de nouveaux prospects (15% du chiffre d'affaires).

- Site Internet : <http://www.ast-promotion.fr>

Mis en place en octobre 2003, le site institutionnel, relayé par les sites commerciaux des différentes marques (mis en place au cours du premier trimestre 2004) a généré plusieurs milliers de visites depuis son lancement. Les sites commerciaux génèrent plusieurs dizaines de contacts par mois et les premières ventes « Internet » se sont signés en mai 2004. Ces sites véritable lien avec le client permet à ces derniers de suivre en temps réel l'évolution de leur chantier et pourront servir dans un avenir proche de passerelle extranet (information facturation notamment).

⇒ Une force de vente dédiée par marque :

AST Promotion et ses filiales disposent de structures commerciales indépendantes. Les commerciaux et leurs assistants sont dédiés à un seul produit.

Chez AST Promotion, 9 commerciaux et 4 responsables de points de vente sont dédiés aux produits Créa Concept et Top Duo. Alain Tur est en charge du développement des produits groupés.

Chez Clairvie, 5 commerciaux sont dédiés aux maisons individuelles en diffus sous la marque Clairvie.

Chez Villas Club, 3 commerciaux et 1 responsable de point de vente développent la marque du même nom.

TG Développement ne dispose pas à ce jour de force commerciale dédiée, son activité est orienté vers le lotissement et en tant que telle ne nécessite pas de moyens spécifique.

Le système de rémunération pour les commerciaux est incitatif et orienté. Il se compose d'un fixe et d'un variable composé :

d'une commission forfaitaire à la signature du contrat de vente en diffus comme en groupé, quelque soit le type de maison, son prix et les éventuels avenants apportés (les avenants correspondent à des prestations supplémentaires et/ou complémentaires dans le gros œuvre et/ou dans le second œuvre demandées et acceptées par le client),

d'une prime à la signature du cinquième contrat au cours d'un trimestre,

d'une prime si les délais entre la signature du contrat et le début des travaux est inférieur à 6 mois,

d'une prime liée à la recherche foncière (les commerciaux constituent une force de prospection significative au sein du groupe pour l'acquisition de terrains),

d'une prime si le financement est monté avec les banques partenaires du Groupe AST Promotion.

4.2.4.2.2. La clientèle

La cible de clientèle du Groupe AST PROMOTION est constitué de CSP (Catégorie Socio - Professionnelle) moyennes qui passe de l'appartement en location à la maison individuelle. Ce segment se compose essentiellement de jeunes couples avec un ou deux enfants.

Le Groupe vise en priorité la clientèle des 25 à 35 ans désireuse d'acheter un logement en résidence principale. Cette clientèle est dite « Primo accédants ».

Au 30 juin 2004, le premier client est un particulier qui représente 1,8% du chiffre d'affaires.

	Cliantèle	Motivations d'achat
Maison en village	de 35 à 50 ans	Emplacement Pérennité du placement financier Proximité des services Liquidité du produit
Maison individuelle	Couples avec enfants en bas âge	Surface de terrain Liberté dans le choix du modèle

4.2.4.3. UNE ORGANISATION EFFICACE

4.2.4.3.1. Un outil de gestion efficace : Hercule

Depuis 2002, un progiciel E.R.P (Entreprise Resource Planning) dénommé Hercule est développé en interne. Ce logiciel permet de piloter au mieux l'évolution des chantiers de la signature à la livraison de la maison. Ainsi à partir du métré, sont déterminés les besoins en matériaux et en main d'œuvre amenant automatiquement à l'envoi de bons de commande. Le conducteur de travaux dépêché par AST Promotion évalue le premier écart entre les bons de commande et la livraison des matériaux. Un deuxième écart est alors mesuré entre ces bons de commande et la facturation. Le système est identique pour les partenaires du groupe AST Promotion. Le métré génère l'envoi d'ordres de mission, le conducteur de travaux validant la réalisation et la facturation pour le déclenchement du paiement.

Donnant un état d'avancement au jour le jour, cette application informatique permet d'évaluer précisément l'évolution de la marge brute et donc de gérer les écarts. Ce logiciel de gestion du risque et des marges est déterminant pour le groupe car AST Promotion fait l'avancement des frais. Ce logiciel développé en interne grâce aux ressources du groupe (3 informaticiens) jette les bases du prochain volet C.R.M (Customer Relationship Management) et de gestion commerciale. Il permet en outre l'intégration des différents sites du groupe par le biais d'un VPN (Virtual Private Network).

4.2.4.3.2. Une prospection foncière intégrée

Le groupe AST Promotion dispose d'une équipe interne spécialisée dans la recherche foncière. Le service foncier a en charge la recherche de terrains, l'étude de faisabilité de l'opération sur ces terrains (aspects administratifs, juridiques, commerciaux et techniques) ainsi que la constitution d'un avant-projet d'implantation (nombre de lots estimés et chiffre d'affaires prévu) qui sera soumis à la direction commerciale.

Deux personnes sont entièrement dédiées à la prospection foncière au sein de groupe. Au-delà de leurs démarches individuelles de prospection, elles utilisent un réseau de prescripteurs : agences immobilières, géomètres, notaires... De plus, les commerciaux du groupe constituent également une force de prospection importante. Ils ont en charge l'étude et la connaissance d'un secteur géographique précis, au sein duquel ils doivent déceler les terrains disponibles. Les primes accordées aux commerciaux (cf. paragraphe « les moyens de commercialisation ») dans le cas de l'achat du terrain par le groupe pour une opération de promotion permettent d'encourager cette démarche et de démultiplier les ressources du groupe en matière de recherche foncière.

Les critères de sélection des terrains sont :

la situation géographique dans la zone de chalandise du groupe (Rhône-Alpes, Drôme, Isère, Ain)
un environnement répondant aux demandes des clients (commodités, proximité).

4.2.4.3.3. Les fournisseurs et les partenaires

⇒ **Organisation :**

Seule l'exécution des travaux est externalisée. Tous les autres savoir-faire sont intégrés.

L'ensemble des intervenants (architectes, géomètre, contrôleurs, bureau d'études...) sont choisis en fonction de programmes. Sur un programme en groupé, 8 à 10 entreprises et 5 à 7 fournisseurs sont nécessaires sur le chantier. Le groupe a mis en place des procédures détaillées de suivi de

l'exécution des travaux qui permettent une véritable maîtrise des coûts, des délais et de la qualité des réalisations, et du respect des lois.

L'exécution est réalisée par des entreprises partenaires du groupe AST Promotion (80 artisans et entreprises de bâtiment). Elles opèrent dans tous les corps de métiers sous la responsabilité du conducteur de travaux du groupe, qui assure une livraison conforme au produit commercialisé dans les délais prévus.

Les principaux fournisseurs du Groupe AST Promotion sont :

- SAMSE pour la fourniture de gros œuvre, des couvertures et des cloisons ;
- BETON de France pour la fourniture de béton ;
- CHAMPEAU, SOUBAIGNE, MARTIN, MIELE pour la fourniture des charpentes ;
- GIMM pour les fournitures de menuiserie ;
- POINT P pour la fourniture de carrelage ;
- DUBOIS MATERIAUX pour la fourniture du sanitaire ;
- EMAFU pour la fourniture du chauffage.

L'ensemble des fournisseurs du Groupe AST PROMOTION bénéficie d'assurance crédit auprès de la SFAC, de la NAMUR et de la SACREN.

De nombreux autres fournisseurs sont consultés régulièrement afin de rendre la société indépendante de ses principaux fournisseurs.

Le premier fournisseur représente 5,18 % du chiffre d'affaires.

Les cinq premiers fournisseurs représentent 19,60 % du chiffre d'affaires.

Les dix premiers fournisseurs représentent 27,28 % du chiffre d'affaires.

La particularité du business model du groupe AST Promotion est la centralisation de ses achats auprès des fournisseurs de matériaux.

Les caractéristiques des fournisseurs des sociétés du groupe AST sont les suivantes:

- ils ont la capacité de fournir en temps et en heure les matériaux (estampillés NF) sur les chantiers.
- ils portent les stocks
- ils assurent le transport et la livraison
- ils s'engagent sur un prix pour une année sans engagements de volume de la part des sociétés du groupe dans le cadre de condition générales d'achats prévalant sur les conditions générales de ventes des fournisseurs. Ces prix sont renégociés chaque année et AST fait jouer la concurrence tous les ans.

⇒ **Politique de règlement :**

- des fournisseurs de matériaux

Pour les chantiers en diffus, l'échéance de règlement est à 30 jours, facturation fin de mois.

Pour les chantiers en groupé, l'échéance de règlement est à 60 jours, facturation fin de mois.

- des partenaires

La facturation des entreprises partenaires intervient après achèvement des travaux effectués dans le cadre de leur mission.

Le règlement de 95% de la facture intervient dans un délai moyen de 30 jours. La retenue de 5% sera réglée dans un délai de 12 mois après réception du chantier.

Pour les entreprises ne pouvant pas réaliser la totalité de leurs travaux en une seule intervention telles que les opérations de VRD (Voirie, Réseaux, Divers), ou les opérations de plomberie qui nécessitent 2 à 3 interventions, des situations de travaux sont réalisées.

Le règlement des factures s'établit comme suit :

- Si la date de facturation est entre le 1^{er} et le 15 du mois ; le règlement s'effectue le 15 du mois suivant.
- Si la date de facturation est entre le 16 et le 30 du mois ; le règlement s'effectue le 30 du mois suivant.

⇒ **Les assurances :**

L'activité du groupe AST Promotion est sensible à la problématique des assurances et à leurs coûts. Le groupe met tout en œuvre (qualité de la construction et sav) pour minimiser l'appel éventuel en responsabilité. Cela lui a permis de maintenir sur les différents exercices un coût concurrentiel de couverture de risque compte tenu de la concentration des compagnies garantes.

4.2.4.3.4. Une fidélisation de la clientèle

La Société a créé en septembre 2004 une agence immobilière : EVOLIM.

Cette agence devrait permettre à AST Promotion de rester en contact (ou de prendre contact) avec ses clients. En effet, ces derniers peuvent désormais s'adresser au groupe s'ils souhaitent vendre leur bien.

Le marché de la maison individuelle est aussi un marché de transactions (mutation professionnelle, succession, migration, divorce...) sur lequel le groupe souhaite être présent.

4.3. ELEMENTS D'APPRECIATION SECTORIELS

4.3.1. GENERALITES / UN MARCHE PERENNE

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

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

Situation résumée des logements ayant fait l'objet d'une déclaration de commencement en France

	Individuels purs		Individuels Groupés		Collectif		Total
	En milliers de logements	part de marché	En milliers de logements	part de marché	En milliers de logements	part de marché	
1992	103,6	38,0%	27,3	10,0%	141,7	52,0%	272,6
1993	93,7 -10,0%	37,1%	28,2 +3,3%	11,2%	130,7 -7,8%	51,7%	252,6 -7,3%
1994	112,4 +20,0%	37,8%	32,4 +14,9%	10,9%	152,4 +16,6%	51,3%	297,2 +17,7%
1995	113,0 +0,5%	39,9%	30,3 -6,5%	10,7%	140,1 -8,1%	49,4%	283,4 -4,6%
1996	123,2 +9,0%	45,2%	26,4 -12,9%	9,7%	122,7 -12,4%	45,1%	272,3 -4,0%
1997	126,9 +3,0%	47,0%	27,8 +5,3%	10,3%	115,4 -6,0%	42,7%	270,1 -0,8%
1998	134,8 +6,2%	48,0%	31,0 +11,5%	11,0%	115,3 -0,1%	41,0%	281,1 +4,1%
1999	152,7 +13,3%	48,1%	35,1 +13,2%	11,1%	129,7 +12,5%	40,8%	317,5 +12,8%
2000	167,0 +9,6%	55,1%	32,0 -9,8%	10,6%	104,0 -15,2%	34,3%	303,0 -2,0%
2001	157,2 -5,9%	53,7%	33,5 5,0%	11,5%	102,0 -2,0%	34,8%	291,9 -3,5%
2002	157,3 0,1%	53,5%	34,4 2,8%	11,7%	102,3 +0,6%	34,8%	293,6 +0,6%
2003	157,8 0,3%	51,7%	34,9 0,4%	11,4%	112,4 +10,5%	36,8%	305,1 +3,7%

Source : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

Les approches statistiques publiques distinguent les opérations :

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

Le tableau ci-dessus met en évidence la croissance régulière de la pénétration de la maison individuelle depuis 1992, notamment en secteur diffus, alors que le marché du collectif a tendance à régresser.

Le marché a connu une forte hausse des ventes à la fin de l'année 1998 et au début de 1999 en raison d'une anticipation de la fin annoncée du dispositif de soutien à l'investissement locatif privé, l'amortissement Périssol.

L'année 2003 est une année exceptionnelle concernant les logements collectifs. Ils ont, en effet, bénéficié de la mise en place de la loi de Robien et du développement des logements sociaux. Les logements individuels ont été, quant à eux, pénalisés par l'allongement des délais d'obtention de permis de construire.

La construction de maisons individuelles est un secteur en développement structurel. En effet, l'accession à la propriété immobilière reste l'une des priorités majeures de la population française.

4.3.2. UNE DEMANDE SOUTENUE

(Source : étude CARON Marketing 2003 sur la Maison Individuelle)

En 2003, 70% des Français sont désireux d'acquérir une maison individuelle. Ce désir des ménages à vivre en maison individuelle est soutenu par les préoccupations de la vie actuelle comme l'insécurité, la santé, l'écologie et l'économie.

Les besoins des ménages se différencient selon les générations et les zones d'habitat. Les acheteurs de maisons individuelles correspondent à une population précise : 52% ont entre 30 et 39 ans, 43% ont un revenu mensuel net entre 2 301€ et 3 600€. Le prix moyen TTC d'une maison est compris entre 81K€ et 100K€. Depuis le début de l'année 2004, le budget global nécessaire à l'acquisition d'une maison de 100 m² a augmenté de 7 %. La rareté de l'offre par rapport à une demande soutenue se traduit, en effet, par un surenchérissement du foncier. Un phénomène qui s'est d'ailleurs accéléré en avril dernier, où les budgets en périphérie lyonnaise ont fortement augmentés du fait d'un rattrapage du prix du foncier par rapport aux autres régions françaises.

Le marché de la maison individuelle a subi de plein fouet la crise de l'immobilier au début des années 90. Cette crise, provoquée par des taux d'intérêt élevés (les prêts aidés étaient proches de 10%) et une spéculation déraisonnable, a atteint son apogée en 1993 : 91 000 maisons individuelles ont été mises en chantier cette année-là contre 146 000 en 1987.

A partir de 1995, les mises en chantier de maisons individuelles n'ont fait que de progresser, sauf en 2001. L'année 2001 a marqué un retournement du marché de la construction de maisons individuelles qui avait connu 4 années de croissance soutenue (plus de 30 % de progression entre 1997 et 2000). Depuis, face à la dégradation du contexte économique et à l'allongement des délais administratifs liés à l'obtention des permis de construire, les mises en chantier de maisons individuelles ne progressent plus que légèrement. L'évolution de l'activité en 2003 fait apparaître une hausse de 0,4%.

Parmi les facteurs favorables à la croissance, le plus important est la baisse des taux d'intérêt. Les taux d'intérêts très faibles ont permis, ces dernières années, de compenser la pression réalisée par la hausse du chômage et par la perte de confiance des ménages. Cependant les anticipations persistantes du chômage et de la hausse de la courbe des taux peuvent altérer ce facteur de croissance. Par ailleurs, la hausse des loyers soutenue par la raréfaction de l'offre sur le marché locatif et la hausse des prix de l'ancien favorisent les décisions d'achat d'une propriété neuve. Un allongement des durées d'emprunts immobiliers à 30 ans, comme c'est le cas dans les autres pays européens, aurait le même impact. A long terme, la croissance moyenne des ménages (+ 185 000 par an selon l'INSEE sur la période 1999- 2030) soutiendrait la croissance et créerait un déficit structurel de l'offre par rapport à la demande.

En revanche, l'impact des incitations à l'accession à la propriété comme le prêt à taux zéro et le dispositif de Robien est à relativiser. En effet, la mise en place du premier facteur n'intervient qu'en

remplacement d'anciens dispositifs et le second a marqué beaucoup plus le secteur immobilier collectif en 2003.

4.3.3. LA PLACE DU SECTEUR DANS L'ECONOMIE

4.3.3.1. EVOLUTION DE L'ACTIVITE

Depuis 1996, l'évolution de l'activité du secteur a été soutenue par :

- La baisse des taux, qui a un impact fort sur la demande, même si les ménages sont plus sensibles aux nombres de mensualités qu'au taux.
- Le lancement du prêt à taux zéro (décret n°95-1064 du 29 septembre 1995) qui a joué un rôle important dans l'envolée du marché et qui a permis au ménage les plus modestes d'acquérir une maison individuelle.
- La hausse incessante de l'ancien et des loyers particulièrement dans les grandes agglomérations

4.3.3.2. REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE L'ACTIVITE

Logements individuels purs et groupés commencés en 2003

	<i>Purs</i>	<i>Groupés</i>	<i>Purs + Groupés</i>	<i>part de marché</i>
Rhône-Alpes	17 369	3 054	20 423	10,6%
Pays de la Loire	15 934	2 560	18 494	9,6%
Bretagne	14 127	2 255	16 382	8,5%
Aquitaine	11 114	3 021	14 135	7,3%
Midi – Pyrénées	11 795	2 049	13 844	7,2%
Languedoc – Roussillon	11 213	2 286	13 499	7,0%
Provence – Alpes – Côte d'Azur	10 220	2 455	12 675	6,6%
Ile de France	6 178	3 467	9 645	5,0%
Poitou – Charentes	7 491	1 668	9 159	4,8%
Nord – Pas – de – Calais	5 646	3 341	8 987	4,7%
Centre	6 603	1 806	8 409	4,4%
Lorraine	5 488	974	6 462	3,4%
Basse Normandie	4 405	916	5 321	2,8%
Auvergne	4 406	441	5 047	2,6%
Haute Normandie	3 948	1 023	4 971	2,6%
Alsace	4 013	617	4 630	2,4%
Franche Comté	4 026	466	4 492	2,3%
Bourgogne	3 756	705	4 461	2,3%
Picardie	3 426	677	4 103	2,1%
Champagne – Ardenne	2 682	671	3 353	1,7%
Limousin	2 428	333	2 761	1,4%
Corse	1 285	157	1 442	0,7%
FRANCE METROPOLITAINE	157 756	34 942	192695	100,0%

Source : Ministère de l'Equipement, des Transports et du Logement

Comme le montre le tableau ci-dessus, l'essentiel de l'activité du secteur est concentré autour de 8 régions : la région Rhône – Alpes, les Pays de la Loire, la Bretagne, l'Aquitaine, le Midi – Pyrénées, le Languedoc – Roussillon, la région PACA et l'Ile de France. Ces régions représentent plus de 50% de l'ensemble de la construction de maisons individuelles.

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

La région Rhône-Alpes, dans laquelle le Groupe AST PROMOTION détient 1,5 % de part de marché, est le premier marché français. Issue d'un bassin industriel, la population est particulièrement sensible au rapport qualité/prix et l'offre doit se maintenir sur des niveaux de prix très concurrentiels.

4.3.4. LA REGLEMENTATION PROFESSIONNELLE

4.3.4.1. REGLEMENTATION DE L'ACTIVITE DE CONSTRUCTEUR

L'activité de constructeur de maisons individuelles est définie par la loi du 19 décembre 1990 codifiée sous les articles L 231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elle s'applique de manière impérative, sans aucune possibilité de dérogation contractuelle, à toute personne qui se charge de la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logement destinés au même maître d'ouvrage.

Dans la conduite de son activité, le Groupe AST PROMOTION est en outre tenu de respecter de nombreuses réglementations que ce soit en tant que constructeur interlocuteur d'un maître d'ouvrage particulier ou promoteur vendeur c'est-à-dire maître d'ouvrage professionnel.

Le Groupe AST PROMOTION est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes, l'aspect extérieur et esthétique des constructions, l'insertion dans le site et notamment le respect des prescription de l'ABF(Architecte des Bâtiments de France).

Le Groupe AST PROMOTION est également tenu de respecter les réglementations relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement les réglementations thermiques, acoustiques et les règles relatives à l'assainissement individuel.

En tant que vendeur de produit immobilier, le Groupe AST PROMOTION est soumis au droit commun de la vente, à la réglementation sur le contrat de construction et à la réglementation issue du droit de la consommation. Ainsi, la loi du 31 décembre 1989 (loi Neiertz) accorde aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat définitif, ou du contrat préliminaire lorsqu'il en existe un, par lettre recommandée avec accusée de réception ; le contrat ne devenant définitif qu'à expiration de ce délai (article L.271-1 du CCH).

En tant que constructeur, le Groupe AST PROMOTION est également tenu des dispositions de la loi Neiertz faisant bénéficier chaque client d'une faculté de rétractation.

4.3.4.2. REGLEMENTATION DE L'ACTIVITE DE PROMOTEUR

A la réglementation décrite au paragraphe 4.3.4.1 s'ajoute les règlements propres aux opérations en VEFA :

En ce qui concerne la vente en l'état futur d'achèvement, la réglementation contient un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions suspensives liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mettre en séquestre du dépôt de garanti du réservataire, l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de respecter l'échéancier - cadre pour les appels de fonds. Dans le passé, le Groupe AST PROMOTION n'a pas rencontré de cas de résiliation pour non conformité du projet aux stipulations de l'acte définitif.

4.3.5. L'INCIDENCE DE LA DECISION PUBLIQUE SUR LE FINANCEMENT

4.3.5.1. LES MESURES FISCALES

- **La Loi Besson-Robien** permet d'acquérir un bien immobilier neuf à coût réduit grâce aux économies d'impôts accordées par l'Etat. Ce dispositif qui remplace le "Périsol" crée des avantages fiscaux en faveur des propriétaires bailleurs de logements neufs ou anciens, faisant l'objet d'une location remplissant des conditions portant sur le montant des loyers et les ressources des locataires.

- **Une exonération temporaire de la taxe foncière** pendant deux ans est appliquée en cas de construction ou d'achat d'un logement neuf à usage de résidence principale ou secondaire et sauf décision contraire de la commune. Cette exonération court à partir du 1er janvier de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction.
- **La TVA à taux réduit à 5,50%** s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans les logements.

4.3.5.2. LES PRETS ET PRIMES

- **Le prêt à 0%** est destiné aux ménages à bas revenus qui accèdent à la propriété pour la première fois, qu'il s'agisse d'un logement neuf ou d'un logement ancien dont le montant des travaux doit être au moins égal à 35% du coût de l'opération ;
- **Les subventions de l'ANAH et primes d'amélioration de l'habitat**, au profit des propriétaires bailleurs ou occupants ;
- **Les PLA** (Prêts Locatifs Aidés) sont destinés au secteur locatif social (HLM) ;
- **Les PLUS** (Prêts Locatifs à Usage Social) ;
- **Les primes PALULOS** (Primes à l'Amélioration de Logement à Usage Locatif Social) sont destinées au secteur HLM ;
- **Les aides à la personne** (APL), accordées sous conditions de ressources, soutiennent elles aussi l'activité du bâtiment résidentiel.

4.3.6. L'OFFRE

A l'heure actuelle, environ 3 400 entreprises sont spécialisées dans la construction de maisons individuelles en France. La prépondérance des PME est très nette, cela vient du fait que les marchés sont essentiellement régionaux. Le tableau ci-dessous montre bien l'atomicité du secteur :

Evolution du nombre de constructeurs sur le marché de la maison individuelle en diffus

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nombre de constructeurs	4 045	3 722	3 931	3 689	4 250	4 220	4 129	4 921	3 696	3 388
Gros constructeurs > 100										
Nombre	58	77	79	87	89	105	128	145	130	157
Part de Marché	27%	26%	30%	32%	33%	36%	41%	41%	41%	45%
Moyens constructeurs										
Nombre	530	725	625	690	750	820	822	830	802	805
Part de Marché	32%	37%	34%	36%	36%	35%	32%	33%	36%	31%
Petits constructeurs < 20										
Nombre	3 457	2 920	3 227	2 912	3 411	3 295	3 179	2 946	2 764	2 426
Part de Marché	41%	37%	36%	32%	31%	29%	27%	26%	23%	24%

Source : étude CARON Marketing 2003 sur la Maison Individuelle

L'atomisation du marché s'est atténuée ces dernières années. L'évolution technique, commerciale et financière accélère les phénomènes de concentration.

L'évolution de la typologie de la profession depuis 1993 fait remarquer que les constructeurs réalisant plus de 100 maisons par an sont, en 9 ans, passés de 58 à 157 et en part de marché de 20% à 45%, alors que les PME réalisant moins de 20 maisons par an, sur la même période, sont passées de 3 457 à 2 426 avec une part de marché qui a chuté de 41% à 24% au profit des gros constructeurs.

Les cycles immobiliers et le durcissement de la législation favorisent les entreprises de grande taille :

- obligation de fournir des assurances techniques (dommage ouvrage), des assurances de remboursement d'acompte et de bonne fin, des garanties de livraison à prix et délais convenus,
- évolution de la réglementation thermique et acoustique
- complexité de l'élaboration des permis de construire

Avec 293 maisons au 30/06/04, le Groupe AST PROMOTION se situe parmi les gros constructeurs.

Le renforcement de la mise en œuvre de la garantie de paiement des sous traitants qui existe dans les textes du contrat de construction de 1990 mais qui n'avait jusqu'à présent jamais vraiment été appliqué dans les faits devrait aussi conduire à une concentration certaine chez les constructeurs dans la mesure où seuls quelques-uns pourront grâce à leurs situation financière faire face à cette obligation.

4.3.7. LA CONCURRENCE

4.3.7.1. LES CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES

Le marché en Rhône-Alpes est atomisé. Les principaux concurrents de AST PROMOTION sont :

- Les opérateurs nationaux, comme :
 - Maison France Confort (groupe coté au Second Marché d'Euronext Paris)
 - Le groupe Maisons Individuelles SA (MISA)
- Les opérateurs locaux de taille modeste :
 - Les Demeures de Province (120 maisons par an)
 - Tradibel (100 maisons par an)
 - Les demeures Caladoises (250 maisons par an)

segmentation du marché national des constructeurs

	1991	1996	2002
gros constructeur (+100 maisons)	50	87	157
part de marché	22%	32%	45%
constructeur taille moyenne (20-100 maisons)	600	690	805
part de marché	27%	36%	31%
petit constructeur (1-20 maisons)	4100	2812	2426
part de marché	51%	32%	24%
Total constructeurs	4750	3689	3388

Source Caron marketing 2003

Avec 294 maisons livrées au 30 juin 2004, AST Promotion, constructeur régional, fait partie des gros constructeurs et est leader des constructeurs nationaux et régionaux en Rhône Alpes.

La région Rhône-Alpes, dans laquelle le Groupe AST PROMOTION détient 1,5 % de part de marché, est le premier marché français.

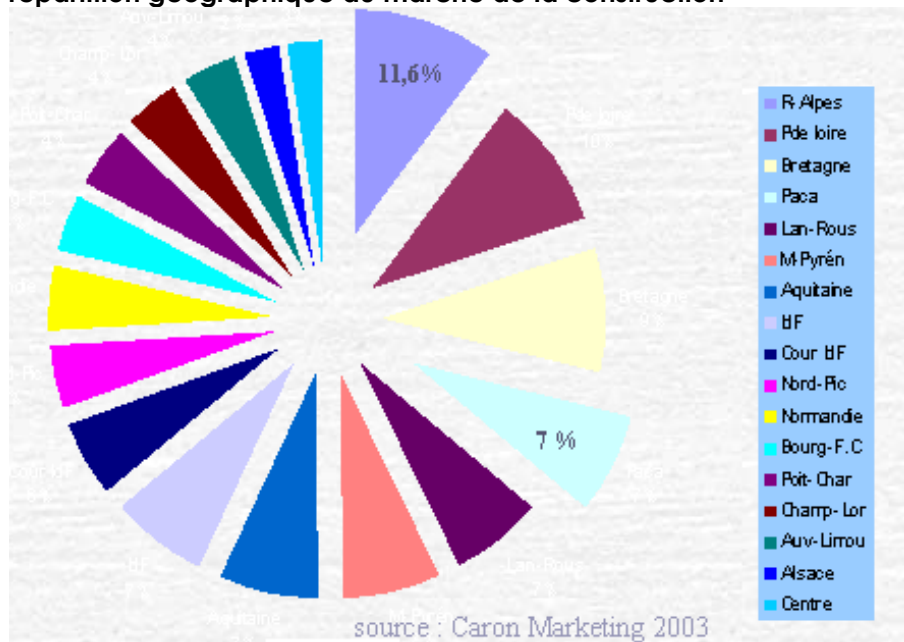
Le marché est atomisé : il existait en 2002, 3388 constructeurs en France. AST intervient uniquement en Rhône Alpes où le groupe a livré 195 maisons en 2002.

Répartition par département des constructeurs en Rhône Alpes en 2002 (source étude Caron Marketing 2003) :

Départements	constructeurs	Constructions
01 Ain	55	2676
07 Ardèche	35	1916
26 Drome	59	2187
38 Isère	93	3400
42 Loire	62	2235
69 Rhône	126	2374
73 Savoie	36	1547
74 Haute Savoie	87	3120
TOTAL	553	19455

nombre moyen de maison par constructeur	35
--	-----------

répartition géographique du marché de la construction



4.3.7.2. LES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Les principaux concurrents d'AST PROMOTION en région Rhône-Alpes sont :

- Kaufman & Broad (groupe coté au Second Marché d'Euronext Paris)
- Opéra Construction (groupe coté au Second Marché d'Euronext Paris) avec sa filiale lyonnaise SOLYPRO

4.3.7.3. LE LOTISSEMENT

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

- Capelli (inscrite sur le Marché Libre d'Euronext Paris),
- Foncier Conseil (groupe Nexity, coté au Premier Marché d'Euronext Paris),
- France Lots,

Et aussi un certain nombre de lotisseurs locaux et de particuliers propriétaires fonciers.

4.3.7.4. LES AUTRES CONSTRUCTEURS DE LOGEMENT

Pour le secteur des maisons en village, il y a peu de concurrence car AST PROMOTION se situe sur un marché ciblé entre 5 et 25 lots. Ces programmes sont trop petits pour les promoteurs nationaux, qui trouvent un intérêt financier sur des opérations plus importantes, et trop grands pour les promoteurs locaux, car ils ne disposent pas suffisamment de fonds propres ou de concours bancaires.

Les principaux concurrents sont :

- la société DIAGONALE
- la SIER
- le promoteur COPRA Rhône Alpes

4.3.7.5. SPECIFICITES DU MODELE D'AST PROMOTION

AST Promotion est un spécialiste de la construction de maison individuelle qui a un business model fondé sur la fourniture des matériaux et la capacité à organiser les chantiers et leurs approvisionnements de façon optimisée grâce à un applicatif développé en interne baptisé

« HERCULE ». Par ailleurs le groupe développe une stratégie marketing de différenciation de ses marques et possède une force de vente intégrée et dédiée à chacune d'elle.

4.4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

4.4.1. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Au cours des trois dernières années, le Groupe n'a pas réalisé d'investissement significatif.

4.4.2. RECHERCHE & DEVELOPPEMENT

Le Groupe a mobilisé depuis deux ans les ressources informatiques interne dans le développement d'un progiciel de gestion intégré dénommé Hercule.

Le département informatique en charge du développement du logiciel Hercule est composé de trois personnes. Dans la mesure où ce projet est nettement individualisé le coût de développement a été isolé et comptabilisé pour un montant de 20 672€ en 2003-2004.

4.5. STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

4.5.1. DEVELOPPEMENT D'AST PROMOTION

4.5.1.1. IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE

Le Groupe AST PROMOTION estime avoir un réel potentiel de développement, notamment en s'implantant dans la région PACA, qui représente un marché porteur pour les prochaines années compte tenu des développements régionaux et des flux migratoires. Parallèlement, AST PROMOTION souhaite renforcer sa présence dans la région Rhône-Alpes, et y conforter sa position de leader des constructeurs nationaux et régionaux.

4.5.1.2. DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Par ailleurs, le Groupe AST PROMOTION a lancé récemment deux marques innovantes qui dynamisent sa stratégie commerciale et constituent des relais de croissance significatif :

L'offre **Top Duo**, lancée au cours de l'année 2002, permet au Groupe de conquérir d'un nouveau segment de clientèle : le consommateur entreprenant qui s'implique dans la construction de sa maison. Dès lors, l'accédant de passif devient entreprenant et s'ouvre à lui plusieurs possibilités :

- soit de terminer seul les travaux (solution peu fiable, peu de clients sont techniquement compétents pour réaliser l'ouvrage)
- soit de profiter des entreprises mises à sa disposition par Top Duo et soigneusement sélectionnées

Ces entreprises réalisent le second œuvre de la construction : plomberie, électricité, chauffage, carrelage, sous l'autorité du client, aidé dans sa tâche par un recueil de procédures d'exécution, de contrôle et de réception fourni par Top Duo.

Ce concept est à part puisqu'il combine à la fois une faible intensité capitalistique, une rotation rapide des capitaux, et une forte rentabilité, ceci en générant très rapidement une trésorerie positive. Ce produit permet au client de réaliser des économies substantielles en s'impliquant dans le suivi du chantier et offre la possibilité d'abaisser le montant des mensualités pendant la durée du prêt (grâce à l'allongement de la durée du crédit de 25 ans à 30 ans). Un mode de distribution complémentaire à un développement succursaliste de cette formule . compte tenu de sa formalisation (procédures, modes opératoires , formation, marketing et communication ;PLV) se révèle être la franchise. Suite à des tests terrain satisfaisants, un réseau de franchise ou de

concession sera développé. Déjà 150 maisons Top Duo ont été vendues depuis la création de ce concept.

L'offre **A.Two**, lancée en 2004, s'inscrit dans le cadre législatif Besson-Robien et procure tous les avantages fiscaux du dispositif. Son mode de distribution est pour l'instant interne, mais des contacts sont en cours pour une distribution sélective par des banque de sièges et par des conseillers en gestion de patrimoine indépendants. (CGP).

4.5.2. STRATEGIE DE CROISSANCE EXTERNE

Les opérations de croissance externe pourraient être envisagées dans le cadre de la mise en place de partenariat avec les sociétés cibles. L'exemple de CLAIRVIE est assez significatif en la matière. Le but poursuivi par le groupe est de s'associer à des entrepreneurs du marché de la maison individuelle qui souhaite trouver une structure d'adossement et de développement. (ex : Clairvie). Aucune opération n'est en cours actuellement.

4.6. MOYENS D'EXPLOITATION ET RESSOURCES HUMAINES

4.6.1. IMPLANTATIONS

Bien appartenant à la société au 30 juin 2004

Désignation	Type
Créa Concept - Lyon 3 ^e	Agence commerciale

Installations en location au 30 juin 2004

Désignation	Type	Loyer annuel HT	Bailleur
AST Promotion / Décines (69)	Siège social : 650 m ² 25 places de parking	66 000 €	SCI TTC (1)
Créa Concept / Roussillon (38)	Agence commerciale *	4 800 €	Bailleur externe
Créa Concept / Villefranche sur Saône (69)	Agence commerciale*	4 573 €	Bailleur externe
Créa Concept / Bourg en Bresse (01)	Agence commerciale*	4 940,88 €	Bailleur externe
Créa Concept / Bourgoin-Jallieu (38)	Agence commerciale*	5 488 €	Bailleur externe
Top Duo / Chalon sur Saône (71)	Agence commerciale*	6 402,84 €	Bailleur externe
Top Duo / Décines (69)	Agence commerciale*	6 860,21 €	Bailleur externe
Top Duo / Les Angles (30)	Agence commerciale*	7 920 €	Bailleur externe
Top Duo / Mâcon (71)	Agence commerciale*	4 920 €	Bailleur externe
Top Duo / Andrézieux-Bouthéon (42)	Agence commerciale*	4 300 €	Bailleur externe
Top Duo / Guilhaing Granges	Agence commerciale*	9 600 €	Bailleur externe
Villas Club / Lyon 3 ^e	Agence commerciale*	5 488,16 €	Bailleur externe

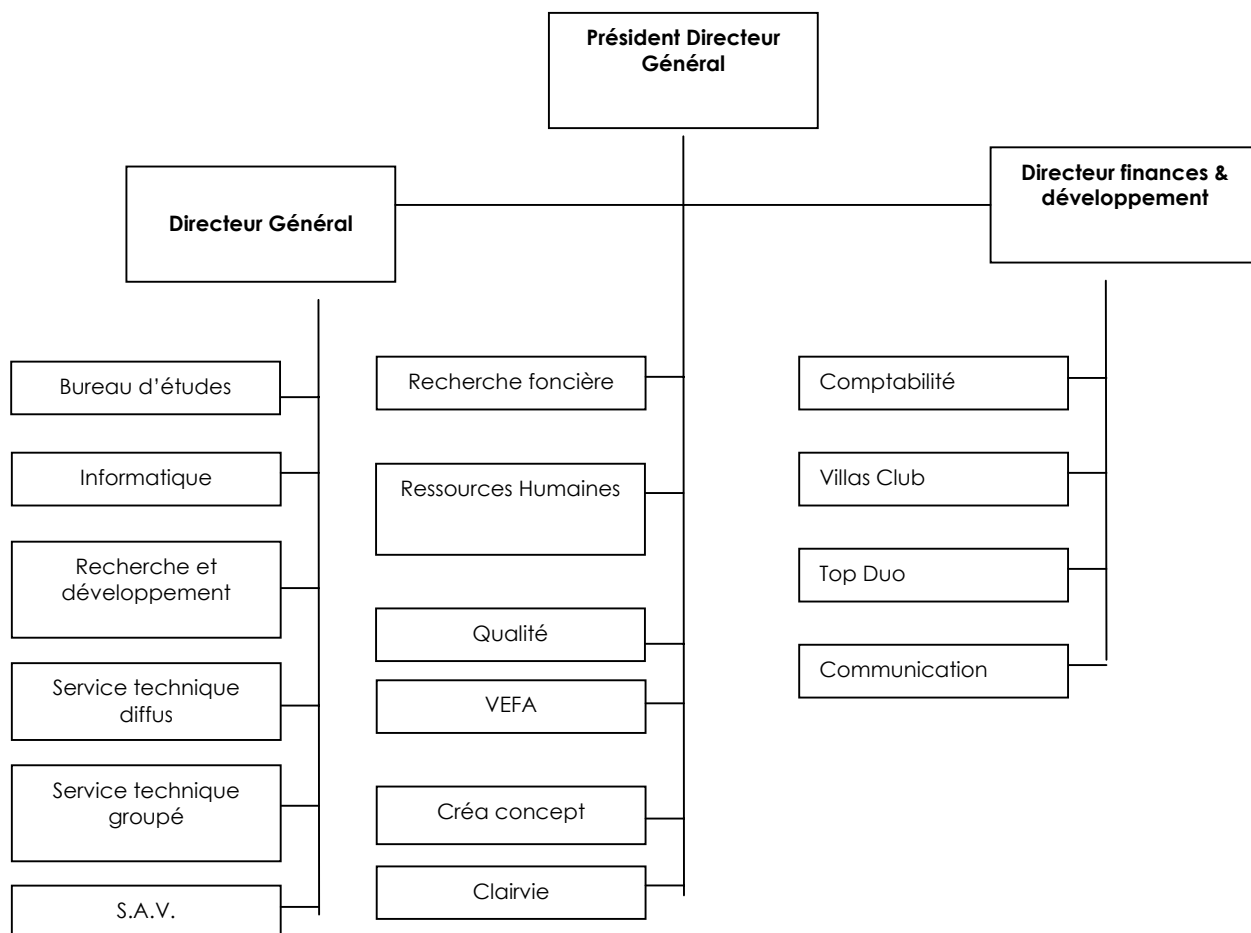
(1) dont le gérant est Sylvain TUR

* Les agences commerciales ont une surface comprise entre 40 m² et 75 m².

En date du 19 et du 20 octobre 2004, deux experts immobiliers ont confirmé que le loyer des locaux de Décines dont le bailleur est la société SCI TTC, est conforme au prix du marché.

4.6.2. EQUIPES

4.6.2.1. ORGANIGRAMME FONCTIONNEL



La prospection, la conception, la commercialisation et la coordination de projet sont intégrés. Les achats de matériaux sont passés à des distributeurs par le service technique.

Alain Tur, Président Directeur Général :

De formation commerciale, Alain Tur est actif dans le métier de la construction en région Rhône-Alpes depuis 18 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 1998, il intègre la direction du groupe Bati Ingenierie, 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. Alain Tur en est le Président Directeur Général.

Sylvain Tur, Directeur Général :

En 1992, Sylvain Tur obtient un diplôme technique en Bureau d'Etude et Bâtiment. Il rejoint Alain Tur dès la création d'AST Promotion en 1993 pour participer à son développement. Il est aujourd'hui directeur général et directeur des travaux du groupe.

Ashley Fernandes, Directeur finances et développement :

Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Lyon (83) et M.B.A EM Lyon (85). Il rejoint le groupe en août 2003 après une carrière bancaire en France et à l'Étranger dans le domaine du Corporate Finance et plus particulièrement des fusions et acquisitions. Il a assisté Alain Tur depuis son

introduction en Bourse en juin 2000 en tant que conseil externe. Il occupe aujourd'hui les fonctions de Directeur Finances & Développement.

4.6.2.2. EFFECTIFS ET REPARTITION

La société exerce son activité de construction de maisons individuelles depuis 11 ans. Monsieur Alain TUR en est le Président Directeur Général depuis sa création. Il est également Président de la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles (FFC) en région Rhône-Alpes. Celle-ci regroupe plus de trois cents petits et moyens constructeurs de maisons individuelles, représentatifs de la profession.

Le Groupe employait 85 salariés au 30/06/04.

Le personnel du Groupe AST PROMOTION :

Répartition	2001	2002	2003	2004
Dirigeant	5	5	5	5
Secrétaire commerciale	6	8	9	12
Conducteur de travaux	3	6	8	9
Comptable	2	3	3	4
Commerciaux	13	20	31	36
Dessinateur	4	9	10	12
Foncier	1	2	2	2
communication				1
R.H			1	1
informatique			1	3
Total	34	53	70	85

L'âge moyen du personnel de la société est de 33 ans avec une répartition Hommes/Femmes de 62%/38%.

Le groupe attache une grande importance à l'évolution professionnelle des collaborateurs, et une politique de R.H conduite par une responsable a été mis en place courant 2004. Cette politique s'appuie sur la responsabilité et à la motivation des collaborateurs avec la définition d'un plan de formation courant 2005, suite aux entretiens individualisés annuels. Les orientations générales et stratégique de ce plan sont : la sécurité et la qualité de la prestation, le développement managérial de l'encadrement, la mise en place d'une école de vente. Ce plan peut être complété de façon ponctuelle par des formations individualisées.

4.7. FACTEURS DE RISQUES

4.7.1. RISQUES LIES AUX CONDITIONS MACRO-ECONOMIQUES

La construction de maisons individuelles rencontre des fluctuations annuelles corrélées notamment à l'évolution du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages, aux anticipations que ces derniers font sur l'emploi ainsi qu'à l'évolution des taux d'intérêts.

Toutefois, plusieurs éléments amortisseurs limitent l'amplitude des variations, notamment l'allongement de la durée des crédits, les aides de l'Etat qui ont tendance à se pérenniser.

En outre, le carnet de commande est un indicateur très important qui, compte tenu de la durée d'exécution d'un contrat en diffus (en moyenne 10 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution de la conjoncture.

4.7.2. RISQUES LIES A LA CONCURRENCE

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle car les coûts techniques d'entrée sont faibles. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau du foncier, des prix de vente des produits, que de l'accès aux sous-traitants. Elle est le fait de constructeurs nationaux, régionaux et locaux.

Toutefois, le Groupe AST PROMOTION, qui offre des produits standardisés à des prix compétitifs, a de nombreux atouts pour rester en position de leader des constructeurs nationaux et régionaux en région Rhône-Alpes.

4.7.3. RISQUES LIES AUX STOCKS

Le risque lié au stock est faible dans la mesure où dans le cas des opérations de diffusion ce risque consisterait en une dégradation du portefeuille valorisé. Or, la méthode de valorisation de ce portefeuille tient compte de cette éventualité et un abattement de 10% de la valeur de ces contrats est pratiqué. Dans le cas de la promotion le niveau de pré-commercialisation des opérations contribue aussi à rendre ce risque très faible.

4.7.4. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

Le groupe porte grande importance à l'évaluation et à la maîtrise de ce type de risques et notamment pour ce qui est de la partie relations avec les sous-traitants. Chaque année les relations contractuelles font l'objet d'une révision pour s'assurer de la conformité de ces relations avec l'évolution de la législation commerciale et du travail. Une attention toute particulière est apportée aux actions de prévention et d'informations, avec notamment la traduction de certains documents pour permettre une meilleure compréhension de ceux-ci par certains partenaires du groupe. Une action de formation et d'information est aussi organisée en collaboration avec un cabinet spécialisé en droit social pour sensibiliser nos sous-traitants aux problématiques liées à la réglementation dans le domaine du droit du travail.

4.7.5. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Les marques utilisées dans l'exploitation ont fait l'objet d'un dépôt au nom de la Société ou de l'une de ses filiales. La Société, assistée de ses conseils, assure un suivi régulier et procède à une mise à jour fréquente de l'ensemble des éléments de propriété intellectuelle.

La protection de sa propriété intellectuelle est primordiale pour le Groupe. Le groupe bénéficie de la compétence ponctuelle d'un cabinet spécialisé dans ce domaine.

Marques déposées	territoire	Domaine d'activité
Villas Club	France	immobilier
Top Duo	France	immobilier
Crea concept	France	immobilier
EVOLIM	France	immobilier

AST Promotion est propriétaire des codes sources de son ERP Hercule.

4.7.6. RISQUES RÉGLEMENTAIRES

Dans la conduite de son activité, le Groupe AST PROMOTION est tenu de respecter de nombreuses réglementations qui ont tendance à se complexifier. Ainsi le durcissement des normes de construction, d'environnement ou de délivrance des permis de construire pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité des constructeurs de maisons individuelles et sur leur résultat d'exploitation.

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.

4.7.7. RISQUES D'ANNULATION DES POS ET PLU

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) suite aux dispositions de la loi S.R.U de janvier 2000 devient PLU (Plan Local d'Urbanisme), la récente annulation du POS de la COURLY en 2002 doit être envisagée comme un événement exceptionnel qui compte tenu de son impact a fait réagir les autorités compétentes et a conduit à la refonte formelle de sa présentation. Même si un tel événement est

envisageable dans l'avenir compte tenu de la mise en œuvre du nouveau PLU en 2005, le groupe considère que seules des révisions mineures pourraient intervenir n'affectant pas de façon globale le dispositif. Le groupe ne considère pas ce risque comme impactant son activité sur son territoire géographique.

4.7.8. RISQUES TECHNIQUES

Le groupe AST PROMOTION procède généralement à une étude sur la qualité du terrain afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le groupe peut rencontrer des problèmes liés à la qualité des sols pendant ou après les travaux, qui peuvent entraîner des coûts supplémentaires.

Ce risque est toutefois marginal pour le Groupe AST PROMOTION 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 sinistre en cours.

Pour toutes les opérations en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), une étude des sols par cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec étude des fondations spéciales si nécessaires, éliminant ainsi toute responsabilité du Groupe.

4.7.9. RISQUES FINANCIERS

4.7.9.1. RISQUE DE TAUX

La hausse des taux d'intérêt a une incidence directe sur la solvabilité des clients.

Par ailleurs, le risque de la hausse des taux à long terme, ou du contingentement du prêt à taux zéro, qui diminuerait le nombre potentiel d'acquéreur serait amoindri par, d'une part l'allongement récent des durées de remboursement qui peuvent s'étaler de 25 et 30 ans (réduisant d'autant les mensualités) et, d'autre part par les prêts à taux variables qui deviennent plus attrayants lorsque le niveau des taux fixes est plus élevé.

La société a également des emprunts à taux variables à hauteur de 2146M€ et 114k€ à taux fixe. Le Groupe n'a pas mis en place une couverture de taux lui permettant de se protéger contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans la mesure où ces emprunts, sous forme de concours bancaires sont destinés à financer l'acquisition de foncier dans le cadre d'opérations de promotions immobilières pré-commercialisées et à court terme (durée inférieure à 12 mois). Le groupe n'anticipe pas à 12 mois une remontée significative des taux d'intérêts.

Les caractéristiques des emprunts contractés sont les suivantes :

Caractéristiques des titres émis ou des emprunts contractés	Type de taux	Montant global des lignes	Echéance	Existence ou non de couverture
Concours bancaires	EONIA 1/3 mois	2 146 704	< 12 mois	Non

4.7.9.2. RISQUE DE CHANGE

Néant

4.7.9.3. RISQUE DE LIQUIDITE

Néant

4.7.9.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 30/06/04

Type d'engagement	Date de début	Date de fin	Montant	Bénéficiaire de la garantie
Compromis d'achats signés op VEFA			10 131 402	SCI VANIG

4.7.10. RISQUES LIES AUX FOURNISSEURS

L'activité du Groupe AST PROMOTION repose sur de nombreux sous-traitants et fournisseur. Le Groupe essaie qu'aucun ne soit exclusif, afin de limiter ces risques.

Le premier fournisseur représente 5,18 % du chiffre d'affaires.

Les cinq premiers fournisseurs représentent 19,60 % du chiffre d'affaires.

Les dix premiers fournisseurs représentent 27,28 % du chiffre d'affaires.

4.7.11. RISQUES CLIENTS

Les clients paient par chèque de banque au cours de la réalisation de la construction. Le risque d'impayés est nul car d'une part aucun n'a été constaté sur les derniers exercices, la totalité des factures clients ayant été encaissées, et d'autre part le risque est garanti par un privilège de prêteur de denier (hypothèque qui peut être inscrite si la société constate une défaillance de paiement du client).

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

Au 30 juin 2004, le premier client est un particulier qui représente 1,8% du chiffre d'affaires.

En promotion, le premier client représente 6,1% du chiffre d'affaires promotion et en diffus, le premier client représente 0,5% du chiffres d'affaires diffus.

4.7.12. AUTRES RISQUES

4.7.12.1. RISQUES INDUSTRIELS ET LIES A L'ENVIRONNEMENT

Les différents sites du groupe sont destinés à des activités administratives ou commerciales et le groupe n'exerce pas d'activité industrielle.

Les produits et matériaux utilisés sur les chantiers sont certifiés (NF, « avis Technique »,....) et la loi SPS (Sécurité et Protection de la Santé) est respectée.

Dans le cadre de la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), pour chaque nouveau programme immobilier, les constructions sont soumises à un bureau de contrôle (VERITAS), qui délivre au groupe un Rapport Final de Contrôle Technique. »

4.7.12.2. RISQUES LIES AUX DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

En tant que constructeur de maisons individuelles, ces risques ne concernent pas le Groupe AST PROMOTION, car il n'est pas propriétaire du terrain.

Par contre, en tant que promoteur, AST PROMOTION est concerné. Il est cependant marginal dans la mesure où les opérations de promotions se situent essentiellement en deuxième couronne de l'agglomération lyonnaise (hors Communauté Urbaine de Lyon / COURLY) ou dans des communes situés hors des zones archéologiques sensibles.

4.7.13. ASSURANCES

Le Groupe a recours à des couvertures d'assurance externes afin de couvrir les risques par chantier liés à l'exploitation (responsabilité civile exploitation, dommages ouvrage, responsabilité civile décennale) à des conditions habituelles.

L'assureur dommage ouvrage est la SAGEBAT et l'assureur pour la garantie de livraison est la GFIM.

Aux garanties liées à l'activité constructeur décrites au 4.2.1.2, sont associées les couvertures d'assurances suivantes :

	GROUPE AST PROMOTION	
Pour la construction d'une Maison individuelle :	Montant maximum assuré en K€	Franchise par sinistre en K€
Responsabilité Civile exploitation et professionnelle	3 000	10% du sinistre
Responsabilité Civile Décennale	1 500	10% du sinistre
Dommages ouvrage pour le compte des Maîtres d'ouvrage	230	10% du sinistre

Les opérations de promotions sont couvertes par chantier comme suit :

	GROUPE AST PROMOTION	
Pour une opération en VEFA (Promotion):	Montant maximum assuré en K€	Franchise par sinistre en K€
Responsabilité Civile exploitation et professionnelle	1 800	10% du sinistre (avec un maximum de 15 Keuros)
constructeurs non réalisateurs (Décennale)	Coût total de la construction, indexé	10% du sinistre (avec un maximum de 1530 euros)
Dommages ouvrage	Coût total de la construction, indexé	néant

La société n'a pas souscrit d'assurance homme clé.

Le coût de la couverture du Groupe au titre des différentes polices d'assurance au 30 juin 2004 s'élève à 280 414€.

Les principales primes sont détaillées dans le tableau suivant :

Nature de l'assurance	Prime pour l'exercice 2004 (en milliers d'euros)
Garantie Livraison (RC décennale)	128
Assurances dommage ouvrage	110

Dans les conditions prévalant ce jour, il n'existe à la connaissance des dirigeants aucun domaine de risque significatif non couvert par les assurances.

4.7.14. DIRIGEANTS

Le Groupe est dépendant de ses dirigeants, notamment de son Président Directeur Général (qui est également l'actionnaire principal du groupe), dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement et avoir un effet négatif sur l'activité, la situation financière, les perspectives et les résultats du Groupe.

4.7.15. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

A la connaissance du Groupe, il n'existe pas, à ce jour, de faits exceptionnels ou de litiges pouvant avoir ou ayant eu dans le passé récent, une incidence significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de la société et de ses filiales.

5. DONNEES COMPTABLES HISTORIQUES

L'exercice 2004 sera clos au 31/12/04 et aura une durée exceptionnelle de 18 mois.

5.1. AST PROMOTION CONSOLIDE PRO FORMA – SITUATION AU 30/06/04

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pro forma

Monsieur le Président,

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes consolidés pro forma couvrant la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration, et à la demande des Autorités Financières. Ils s'inscrivent dans le cadre du projet de transfert de la cotation de la Société A.S.T. PROMOTION au second marché de la Bourse de Paris.

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société et de ses filiales, les sociétés CLAIRVIE et VILLAS CLUB, nous avons audité les comptes desdites sociétés couvrant la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, ainsi que les comptes consolidés pour cette même période. Ces audits nous ont conduits à exprimer une certification sans réserve ni observation sur ces comptes dans nos rapports.

En date du 4 août 2004, votre Conseil d'Administration a approuvé le projet de fusion par absorption par votre Société de la Société A.S.T. INVESTISSEMENTS.

Ce projet a reçu l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre 2004.

La Société A.S.T. INVESTISSEMENTS est la société mère de A.S.T. PROMOTION. Cette fusion par absorption à effet du 1^{er} juillet 2004 fera de fait de la Société A.S.T. INVESTISSEMENTS une filiale à 100 % de votre Société.

Dans cette hypothèse, il convenait d'établir des comptes consolidés pro forma conformes à ce nouveau périmètre de consolidation.

Nous avons effectué notre examen des comptes pro forma selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des conventions et l'établissement des comptes pro forma ainsi que la mise en œuvre des diligences permettant d'apprécier si les conventions retenues sont cohérentes, de vérifier la traduction chiffrée de ces dernières et de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes audités au 30 juin 2004.

Les comptes pro forma ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance envisagée, d'une opération ou d'un événement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération était survenue à une date antérieure à celle de sa survenance envisagée.

A notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de la fusion absorption envisagée dans les comptes pro forma, leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissements des comptes intermédiaires au 30 juin 2004 des sociétés auditées.

Fait à LYON, le 14 octobre 2004
Les Commissaires aux Comptes

Xavier BOUSQUET

Didier CAIGNOL

BILAN ACTIF

		Note	Exercice N, clos le : 30/06/2004			30/06/2003
			Brut 1	Amortissements provisions 2	Net 3	Net 4
Capital souscrit non appelé (I)		30				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31				
	Frais d'établissement					
	Frais de recherche de développement					
	Concessions, brevets et droits similaires		13 404	3 431	9 973	922
	Fonds commercial (1)		18 345		18 345	14 220
	Autres immobilisations incorporelles		17 981	16 718	1 263	
	Avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	Terrains					
	Constructions		162 085	18 675	143 410	37 350
	Install. technique, matériel et outillage indust.		272 814	57 453	215 361	231 453
	Autres immobilisations corporelles		246 473	74 572	171 901	129 660
	Immobilisations en-cours					
	Avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations (méthode de mise en équivalence)						
Autres participations	37 516		3 948	33 567	1 509	
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	103 694		103 694	26 109		
Total (II)			872 313	174 798	697 514	441 224
de ACTIF CIRCULANT	STOCKS	32				
	Matières premières, approvisionnements					
	En-cours de production de biens		5 106 231		5 106 231	2 355 323
	En-cours de production de services					
	Produits intermédiaires et finis					
	Marchandises					
	Avances et acomptes versés sur commandes	33				11 922
CREANCES	34					
Clients et comptes rattachés (3)		2 695 687		2 695 687	3 073 413	
Autres créances (3)		228 983	0	228 983	312 358	
Capital souscrit et appelé, non versé						
DIVERS	35					
V.M.P. (dont actions propres...)		1 717 916		1 717 916	83 992	
Disponibilités	5 948 010		5 948 010	4 413 445		
Charges constatées d'avance (3)	36	53 022		53 022	213 547	
Total (III)			15 749 849	0	15 749 849	10 464 001
Compte de ajustement	Charges à répartir sur plusieurs exercices	(IV) 36				
	Primes de remboursement d'obligations	(V)				
	Ecart de conversion actif	(VI)				
	Total général (I à VI)			16 622 162	174 798	16 447 364
Renvois: (1) Dont droit au bail :	18 345	(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		(3) Part à plus d'un an :		

BILAN PASSIF

		Note	30/06/2004	30/06/2003
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) (Dont versé : 564 623)	40	564 623	405 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		2 234 719	
	Ecart de réévaluation (2) (Dont écart d'équivalence :)			
	Réserve légale (3)		40 500	32 400
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées (3) (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours :)			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants :)		2 895 152	2 489 426
	Report à nouveau			
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		2 052 522	1 376 348
	Subventions d'investissement		19 312	
Provisions réglementées				
Total (I)		7 806 827	4 303 174	
Autres fonds participatifs	Produit des émissions de titres participatifs	41		
	Avances conditionnées			
Total (II)				
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	42	341 012	161 211
	Provisions pour charges			
Total (III)		341 012	161 211	
DETTES	Emprunts obligataires convertibles	43		
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		2 260 767	1 498 154
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)		54 180	41 939
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 895 198	4 060 607
	Dettes fiscales et sociales		1 813 230	746 308
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes		151 592	7 350	
Compte régulier	Produits constatés d'avance (4)	44	124 558	86 484
Total (IV)		8 299 525	6 440 841	
	Ecart de conversion passif (V)	44		
TOTAL GENERAL (I à V)		16 447 364	10 905 225	
RENVIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital			
	(2) Dont Réserve spéciale de réévaluation (1959)			
	Ecart de réévaluation libre			
	Réserve de réévaluation (1976)			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		8 271 275	6 401 341	
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP		2 146 704	1 358 458	

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

				Note	30/06/2004	30/06/2003
Nombre de mois de la période					12	12
PRODUITS D'EXPLOITATION	PRODUITS D'EXPLOITATION	1- France	2- Exportation		Total	Total
	Ventes de marchandises					
	Production vendue	Biens Services	25 188 213		25 188 213	20 143 963
			289 932		289 932	107 140
	CHIFFRE D'AFFAIRES NET	25 478 145		50	25 478 145	20 251 103
	Production stockée				316 523	107 662
	Production immobilisée					
	Subventions d'exploitation					5 858
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges (9)				28 262	25 323
	Autres produits (1) (11)				474	1 671
Total des produits d'exploitation (2) (I)					25 823 404	20 391 617
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)			51		
	Variation de stock (marchandises)					
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)				16 420 290	13 428 915
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)					
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)				2 237 444	2 175 029
	Impôts, taxes et versements assimilés				214 797	86 095
	Salaires et traitements				2 295 020	1 663 272
	Charges sociales (10)				1 003 675	722 236
	Dotations aux amortissements sur immobilisations				75 682	61 818
	Dotations aux provisions sur immobilisations					
	Dotations aux provisions sur actif circulant					
	Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges (12)				2 316	1 942	
Total des charges d'exploitation (4) (II)					22 249 224	18 139 306
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					3 574 180	2 252 310
Opér. en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			52		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				52 589	2 398
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			53		2 207
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				59 521	44 398
	Reprises sur provisions et transferts de charge				9 145	
	Différences positives de change					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				544	
Total des produits financiers (V)					69 210	46 604
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions			54		
	Intérêts et charges assimilées (6)				107 147	104 826
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)					107 147	104 826
2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)					-37 937	-58 222
3- RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)					3 483 654	2 191 690

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

		Note	30/06/2004	30/06/2003	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	55	100 891	52 756	
	Produits exceptionnels sur opération en capital		2 388	3 811	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		160 487	140 613	
	Total des produits exceptionnels(VII)		263 766	197 181	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	56	156 408	38 177	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital			3 811	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		278 749	161 211	
	Total des charges exceptionnelles (VIII)		435 157	203 199	
4 – RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)			-171 391	-6 019	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		57	36 522	24 248	
Impôts sur les bénéfices (X)		58	1 223 220	785 076	
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)			26 156 380	20 635 401	
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)			24 103 858	19 259 053	
5 – BENEFICE OU PERTE (total des produits – total des charges)			2 052 522	1 376 348	
RENVIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			
	(2)	Dont	- Produits de locations immobilières		
			- Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs		
	(3)	Dont	- Crédit-bail mobilier		
			- Crédit-bail immobilier		
	(4)	Dont charges d'exploitations afférentes à des exercices antérieurs			
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			
	(6 bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (art.238 bis du C.G.I.)			
	(9)	Dont transfert de charges	28 262	17 320	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : Facultatives : obligatoires :				

OBJECTIFS

En date du 29 septembre 2004, la société AST INVESTISSEMENTS société mère de la société AST PROMOTION a été absorbée par cette dernière avec effet rétroactif au 1er Juillet 2004..

Cette fusion absorption se traduit notamment par un apport important de liquidités au profit de la société AST PROMOTION.

De ce fait, il apparaît nécessaire de présenter au public la structure bilantielle du groupe telle qu'elle se serait présentée si les opérations de fusion avaient eu lieu au 30 Juin 2004.

PRINCIPES D'ETABLISSEMENT RETENUS.

Ces comptes pro forma ont été établis par consolidation des deux entités suivantes:

- l'entité consolidée de la société AST PROMOTION qui figure dans le présent prospectus (consolidation des sociétés VILLAS CLUB et CLAIRVIE) sous l'intitulé AST PROMOTION CONSOLIDE.

-la société AST INVESTISSEMENTS .

Les comptes présentés ont donc pour objectifs de présenter cette entité consolidée pro forma au 30 juin 2004 avec les comptes comparatifs au 30 juin 2003, son absorption par AST PROMOTION en faisant de fait une filiale à 100%.

La société AST INVESTISSEMENTS avait principalement pour objet social :

-la gestion de sa participation financière dans AST PROMOTION.

-la mise à disposition de prestations d'administration, de gestion, de comptabilité aux sociétés du groupe.

-la gestion immobilière d'un immeuble.

-des opérations occasionnelles de marchand de biens.

Pour les comptes arrêtés au 30 juin 2004 ont été retenus les valeurs réelles décrites dans le traité d'apport du 4 août 2004. Les valeurs diffèrent des valeurs comptables sur trois postes de l'actif et un poste de passif.

L'incidence nette d'impôt différé est une augmentation des fonds propres de l'ordre de 80 k €.

Pour les comptes arrêtés au 30 juin 2003 il n'était plus possible de connaître et donc de retenir des valeurs réelles à cette date pour les éléments d'actif apportés.

Il était aussi peu concevable de maintenir les valeurs réelles au 30 juin 2004 pour élaborer les comptes consolidés pro forma du 30 juin 2003.

Aussi, les comptes pro forma du 30 juin 2003 ont été établis sur la base des valeurs historiques.

5.2. AST PROMOTION CONSOLIDE - SITUATION AU 30/06/04

RAPPORT des SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES CONSOLIDES ARRETES AU 30 JUIN 2004
--

Mesdames et messieurs les actionnaires,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société AST PROMOTION, nous avons effectué un audit des comptes intermédiaires consolidés du Groupe A.S.T. Promotion, couvrant la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration, et s'inscrivent dans le cadre du projet de transfert de la cotation de votre Société au second marché de la Bourse de Paris.

Ils ont notamment été établis par référence au règlement CRC 99-02

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer notre opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes intermédiaires ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté de ces comptes intermédiaires consolidés et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes intermédiaires consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de la période écoulée, ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe consolidé à la fin de cette période.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des nouvelles dispositions du Code de Commerce relatives à la justification des appréciations, introduites par la Loi de sécurité financière au 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué en NOTE 2, la société AST PROMOTION applique la méthode préférentielle relative à la prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des opérations partiellement achevées à la date d'établissement des comptes selon la méthode de l'avancement. La NOTE 4 précise en outre les modalités d'application de cette méthode préférentielle prévue par le règlement CRC 99-02.

Cette méthode implique que la Direction dispose d'estimations dans la détermination du résultat prévisionnel de chaque programme. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des processus mis en place par la société et à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des estimations retenues.

Les appréciations que nous avons portées sur ces éléments s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve exprimée ci-dessus.

Fait à LYON, le 14 octobre 2004

Les Commissaires aux Comptes

Xavier BOUSQUET

Didier CAIGNOL

BILAN ACTIF

	NOTE	30/06/04			30/06/03	30/06/02
		Brut	Amortissements provisions	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	30					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31					
Frais d'établissement						
Frais de recherche de développement						
Concessions, brevets et droits similaires		13 404	3 431	9 973	922	967
Fonds commercial (1)		18 345		18 345	14 220	14 220
Autres immobilisations incorporelles		17 981	16 688	1 293		10 369
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions						
Install. Technique, matériel et outillage indust.		1 275	914	360	615	870
Autres immobilisations corporelles		244 878	85 220	159 658	129 207	72 478
Immobilisations en-cours						
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)						
Participations (méthode de mise en équivalence)						
Autres participations		33 704	137	33 567	1 509	1 509
Créances rattachées à des participations						1 647
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières		103 694		103 694	26 109	21 253
Total (II)		433 281	106 391	326 890	172 584	123 316
STOCKS	32					
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens		5 106 231		5 106 231	2 303 266	2 495 470
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes	33				11 922	
CREANCES	34					
Clients et comptes rattachés (3)		2 726 134		2 726 134	3 073 413	2 538 447
Autres créances (3)		220 143	0	220 143	324 986	385 429
Capital souscrit et appelé, non versé						
DIVERS	35					
V.M.P. (dont actions propres...)		84 592		84 592	83 992	83 188
Disponibilités		5 701 898		5 701 898	4 405 095	3 032 998
Charges constatées d'avance (3)	36	49 549		49 549	213 395	114 898
Total (III)		13 888 547	0	13 888 547	10 416 070	8 650 430
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	36					
Primes de remboursement d'obligations (V)						
Ecart de conversion actif (VI)						
Total général (I à VI)		14 321 828	106 391	14 215 437	10 588 653	8 773 745

(1) dont droit au bail :18 345

(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :

(3) Part à plus d'un an :

BILAN PASSIF

	NOTE	30/06/04	30/06/03	30/06/02
Capital social ou individuel (1)	40	405 000	405 000	324 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...				
Ecart de réévaluation (2)				
Réserve légale (3)		40 500	32 400	32 400
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées (3)				
Autres réserves		2 770 633	1 681 530	694 620
Report à nouveau				
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		2 177 121	1 489 631	1 413 083
Subventions d'investissement		19 312		
Provisions réglementées				
Total (I)			5 412 566	3 608 561
Produit des émissions de titres participatifs	41			
Avances conditionnées				
Total (II)				
Provisions pour risques	42			
Provisions pour charges		300 012	161 211	140 613
Total (III)		300 012	161 211	140 613
Emprunts obligataires convertibles	43			
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		2 146 695	1 352 481	1 220 552
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)		689 008	484 753	324 666
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4 085 140	4 143 091	3 445 792
Dettes fiscales et sociales		1 379 483	731 765	1 116 459
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	77 975	20 308	44 622	
Produits constatés d'avance (4)	44	124 558	86 484	16 939
Total (IV)		8 502 859	6 818 881	6 169 029
Ecart de conversion passif (V)	44			
TOTAL GENERAL (I à V)		14 215 437	10 588 653	8 773 745
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital				
(2) Dont Réserve spéciale de réévaluation (1959)				
Ecart de réévaluation libre				
Réserve de réévaluation (1976)				
(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme				
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		8 502 859	6 818 881	6 169 029
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP		2 146 695	1 352 481	1 219 579

COMPTE DE RESULTAT

	NOTE	30/06/04	30/06/03	30/06/02
Ventes de marchandises				
Production vendue biens		25 026 948	20 143 963	18 613 094
Production vendue services		253 758	98 202	78 008
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	50	25 280 706	20 242 166	18 691 103
Production stockée		316 523	107 662	89 936
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			5 248	3 973
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges (9)		22 428	25 323	15 662
Autres produits (1) (11)		470	1 657	246
Total des produits d'exploitation (2) (I)		25 620 127	20 382 055	18 800 919
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	51			
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)		16 312 326	13 428 915	12 751 516
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)		2 542 571	2 180 900	1 828 465
Impôts, taxes et versements assimilés		202 296	77 763	45 479
Salaires et traitements		2 013 146	1 601 786	1 252 539
Charges sociales (10)		885 898	703 430	528 961
Dotations aux amortissements sur immobilisations		42 452	32 809	24 945
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges (12)		2 312	675	7 608
Total des charges d'exploitation (4) (II)		22 001 001	18 026 278	16 439 511
RESULTAT D'EXPLOITATION (I – II)		3 619 126	2 355 777	2 361 409
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	52			61 754
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		52 589	2 398	3 625
Produits financiers de participations (5)	53		2 207	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)		59 521	44 398	16 866
Reprises sur provisions et transferts de charge		9 145		
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)		68 666	46 604	16 866
Dotations financières aux amortissements et provisions	54			
Intérêts et charges assimilées (6)		99 090	95 325	166 825
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)		99 090	95 325	166 825
2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)		-30 424	-48 721	-149 959
3- RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)		3 536 113	2 304 658	2 269 578
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	55	98 729	52 112	46 310
Produits exceptionnels sur opération en capital		21 318		3 556
Reprises sur provisions et transferts de charges		138 119	140 613	34 072
Total des produits exceptionnels (VII)		258 165	192 725	83 938
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	56	63 726	37 217	224
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		14 942		91 469
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		278 749	161 211	88 268
Total des charges exceptionnelles (VIII)		357 417	198 428	179 961
4 – RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-99 252	-5 703	-96 023

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	NOTE	30/06/04	30/06/03	30/06/02
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	57	36 522	24 248	18 470
Impôts sur les bénéfices (X)	58	1 223 220	785 076	742 002
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		25 946 958	20 621 384	18 963 477
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		23 769 838	19 131 752	17 550 394
5 – BENEFICE OU PERTE (total des produits – total des charges)		2 177 121	1 489 631	1 413 083
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme				
(2) Dont - Produits de locations immobilières				
- Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs				
(3) Dont - Crédit bail mobilier				
- Crédit bail immobilier				
(4) Dont charges d'exploitations afférentes à des exercices antérieurs				
(5) Dont produits concernant les entreprises liées				
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées				
(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (art.238 bis du C.G.I.)				
(9) Dont transfert de charges		22 428	17 320	8 216
(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)				
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)				
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)				
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :				
Facultatives :				
obligatoires :				

Nombre d'actions	1 012 500	1 012 500	1 012 500
Résultat par action	2,15	1,47	1,40
Résultat dilué par action	2,15	1,47	1,40

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En K€	30/06/04	30/06/03	30/06/02
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net	2 177	1 489	1 413
Part des minoritaires dans le résultat des sociétés intégrées			
Quote part dans résultat sociétés en équivalence			
Dotations aux amortissements et provisions	321	194	113
Reprise des amortissements et provisions	-147	-141	-41
Plus ou moins values de cession			
Impôts différés			
Autres variations		-67	
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	2 351	1 475	1 485
Variation nette exploitation			
Variation de stocks	-2 803	-192	-522
Variation de créances d'exploitation	628	585	-1 390
Variation des dettes d'exploitation	674	-358	2 050
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-1 501	35	138
flux net de trésorerie généré par l'activité	850	1 510	1 623
OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS			
Décaissement/acquisition immob incorporelles	-19		-19
Décaissement/acquisition immob corporelles	-86	-80	-37
Décaissement/acquisition immob financières	-110	-5	-7
Encaissement/cession immob incorporelles et corporelles	8		
Encaissement/cession immob financières			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-207	-85	-63
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports			
Dividendes versés aux actionnaires par la société mère	-365	-344	-172
Dividendes versés aux minoritaires			
Subvention d'équipement	21		
Encaissements provenant d' emprunts			
Remboursement d'emprunts			
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	-344	-344	-172
VARIATION DE TRESORERIE			
Variation de trésorerie	299	1 081	1 388
TRESORERIE A L'OUVERTURE	2 652	1 571	183
TRESORERIE A LA CLOTURE	2 951	2 652	1 571
Détail de la trésorerie nette			
<i>Actif</i>			
Vmp	85	84	83
Disponibilités	5 702	4 405	3 032
<i>Passif</i>			
Emprunts auprès ets crédit	2 147	1 352	1 221
Emprunts dettes financières diverses	689	485	325
Trésorerie nette	2951	2 652	1 571

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2004

Chapitre 1 – Informations relatives au référentiel comptable, aux modalités de consolidation et aux méthodes et règles d'évaluation

Note 1 – Préambule
Note 2 – Référentiel comptable
Note 3 – Modalités de consolidation
Note 4 – Règles et méthodes comptables

Chapitre 2 – Informations relatives au périmètre de consolidation

Note 5 – Liste des sociétés consolidées

Chapitre 3 – Faits significatifs de l'exercice

Note 6 – Activité de l'exercice

Chapitre 4 – Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leur variation

Note 7 – Etat de l'actif immobilisé
Note 8 – Etat des amortissements et provisions pour dépréciation d'actifs
Note 9 – Stock
Note 10 – Echancier des créances
Note 11 – Valeurs mobilières de placement
Note 12 – Tableau de variation des capitaux propres
Note 13 – Provisions inscrites au bilan
Note 14 – Impôt sur les résultats
Note 15 – Emprunts et dettes
Note 16 – Provisions pour indemnités de départ à la retraite
Note 17 – Récapitulatif des engagements donnés
Note 18 – Crédits baux
Note 19 – Ventilation du chiffre d'affaires et de la marge
Note 20 – Effectifs
Note 21 – Charges et produits exceptionnels

NOTE 1 - PREAMBULE

Les comptes consolidés couvrent une période de 12 mois allant du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004. Cette période est incluse dans l'exercice social qui a débuté le 1^{er} juillet 2003 et qui se termine le 31 décembre 2004, suite à la modification de l'exercice social.

NOTE 2 - REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux règles et principes comptables français tels que définis par le règlement CRC 99-02. Ils sont décrits succinctement dans ce chapitre.

Le Groupe respecte l'ensemble des méthodes considérées comme préférentielles par le règlement CRC 99-02, sous condition qu'il soit concerné par ces dernières. En l'occurrence il s'agit de la prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des opérations partiellement achevées à la date de la clôture de l'exercice selon la méthode à l'avancement.

NOTE 3 - MODALITES DE CONSOLIDATION

Méthode de consolidation

Toutes les sociétés détenues par le Groupe sont comprises dans le périmètre de consolidation à l'exception des sociétés qui sont en voies de liquidation (notamment des sci de construction ventes et des sociétés en participation).

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière exclusive sont consolidées par intégration globale. Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts détenus par le groupe sont inférieurs ou égaux à 50% du capital sont consolidées par intégration proportionnelle. Toutes les opérations entre les sociétés consolidées sont éliminées (dividendes, mise à disposition du personnel).

Modalités de traitement des écarts d'acquisition

Tous les titres des sociétés filiales ont été soit acquis, soit souscrit, pour leur valeur nominale. Il n'y a donc pas d'écart d'acquisition à amortir.

Date de clôture des comptes consolidés

La consolidation est réalisée à partir des comptes au 30 juin 2004 et la durée de la période est de 12 mois pour toutes les sociétés consolidées.

Méthode de prise en compte du résultat à l'avancement

Les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de signature de l'acte authentique (promotion immobilière) ou de la date de signature du contrat de construction (construction de maisons individuelles).

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base du taux des appels de fonds émis en conformité avec l'application du régime de la vente en l'état futur d'achèvement ou du code de la construction.

Perte à terminaison

Ce type de provision doit être constitué dans la mesure où la marge prévisionnelle sur une opération fait ressortir un déficit. L'analyse des opérations de construction réalisées par le Groupe AST n'a jamais fait ressortir de marge déficitaire. Ceci s'explique par la maîtrise des coûts et la délégation des opérations de construction à des entreprises indépendantes rémunérées selon un contrat de sous-traitance traité à prix fixe et forfaitaire. Il n'y a donc jamais eu lieu de constituer de provision pour perte à terminaison.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le Groupe commercialise ses opérations, soit sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement, soit dans le cadre de contrats de construction.

A travers ces contrats, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers et aux constructeurs de maisons individuelles la possibilité d'appeler les fonds auprès des clients en fonction de l'avancement des programmes.

La reconnaissance du chiffre d'affaires s'effectue proportionnellement aux appels de fonds émis, corrigés des produits constatés d'avance pour rétablir la marge à l'avancement.

Immobilisations incorporelles

Les frais de site Internet sont amortis en linéaire sur une durée de 3 ans et les logiciels sont amortis en linéaire sur une durée de 1 à 3 années.

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.

Les durées d'amortissement généralement utilisées sont les suivantes:

- agencements, aménagements, installations 5 à 10 ans.
- matériel de bureau informatique 3 à 5 ans.
- mobilier de bureau 5 ans.

Immobilisations financières.

La valeur brute des titres de participation des sociétés non consolidées figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour le groupe. Celle-ci est notamment déterminée en tenant compte de la quote part de situation nette détenue. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

Stock de production de biens

Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) de chaque programme ou tranches de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux. Ils ne comprennent ni frais financiers ni frais de gestion.

Lotissements

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendues par acte notarié à la clôture de l'exercice sont valorisés à leur coût de production, qui comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement. Ils ne comprennent ni frais financiers, ni frais de gestion.

Les travaux en-cours

Le contrat de construction se caractérise par une 1^{ère} phase d'études techniques devant aboutir au dépôt du permis de construire. Cette phase débute dès la signature du contrat.

Durant cette 1^{ère} phase sont constatés les coûts suivants :

Charges externes

Publicité Notamment pour trouver le terrain
Architecte et/ou géomètre Pour travaux spécifiques

Charges internes

Bureau d'études Pour implantation et adaptation de la maison
Commerciaux Versement d'avances sur commissions

A l'exception du bureau d'études interne à l'entreprise, ces coûts sont identifiables et imputables à un contrat donné.

L'ensemble de ces charges préalable à l'ouverture d'un chantier représente un coût important. Ainsi, le législateur donne au constructeur la faculté de facturer une somme de 15% du budget global dès l'ouverture du chantier.

Par prudence, et pour tenir compte d'avancements différents de cette 1^{ère} phase selon les contrats, il a été décidé de fixer forfaitairement à 5% de la valeur du contrat les travaux en cours sur des chantiers signés non commencés. La somme globale correspond au montant des en-cours.

Dans le même esprit, certains contrats signés peuvent ne pas aboutir (notamment pour défaut d'obtention du permis de construire). Ce risque a été évalué forfaitairement à 10%. Ce taux est basé sur les statistiques internes.

Créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires à l'avancement des programmes. Le décalage qui peut exister entre les appels de fonds qui sont effectués conformément à la réglementation en vigueur à différentes étapes de l'avancement des travaux et leurs règlements génère la majeure partie de ces créances. Les autres créances sont valorisées à leur valeur nominale. La part des avances consenties à des sociétés du groupe non consolidées est inscrite dans un poste d'autres créances.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif du bilan pour leur prix d'acquisition. A noter que la Société ne détient aucun de ces propres titres.

Imposition différée

La fiscalité différée et latente est comptabilisée selon la méthode du report variable au taux de 34,33%. Les principales différences temporaires concernent les provisions non déductibles. Ces décalages temporaires jugés non significatifs n'ont pas été retraités. (organic, effort construction) Compte tenu de leur caractère non significatif aucune provision pour impôts différés n'a été comptabilisée.

Provision pour risques et charges

Les risques et charges, nettement précisés quant à leur objet et que des événements survenus ou en cours rendent probables et répondant aux critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général (obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers, probabilité de sortie de ressources au bénéfice du tiers sans contrepartie, évaluation avec une fiabilité suffisante), sont traduits dans les comptes sous forme de provisions pour risques et charges.

a - provision pour garantie d'achèvement

Cette rubrique correspond à la provision constituée pour faire face à la garantie de parfait achèvement découlant du contrat de construction et correspondant à la reprise des « désordres » signalés par le client pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux.

Le montant de cette provision est calculé en appliquant au nombre de constructions livrées au cours des 12 derniers mois de l'exercice un forfait déterminé sur la base d'une étude statistique du coût de reprise des désordres. Cette provision est annulée au cours de l'exercice suivant dans la mesure où le délai d'un an est expiré.

Les garanties dommage-ouvrage, biennale et décennale sont couvertes par les compagnies d'assurances. Les risques étant transférés à un tiers, aucune provision n'est constituée à ce titre dans les comptes.

b - Provision pour litiges

Le règlement 2000-06 précise qu'une provision peut être comptabilisée uniquement si :

l'entreprise a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé
il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation
le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable

Les provisions pour litiges constituées sur cette période répondent aux critères ci dessus rappelés.

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance concernent les chantiers de construction de maisons individuelles non réceptionnées à la date d'arrêté des comptes.

En effet, compte tenu de la méthode de reconnaissance de la marge selon l'avancement, la marge constatée ne saurait être supérieure à la marge prévisionnelle actualisée et proratisée par le taux d'avancement défini ci avant. Afin de respecter ce principe, des produits constatés d'avance sont susceptibles d'être comptabilisés.

CHAPITRE 2 – INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

NOTE 5 – LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Deux sociétés font parties du périmètre de consolidation:

- la **SAS VILLA CLUB** filiale à 99,80% qui a fait l'objet d'une intégration globale. Son siège social est situé au 121 cours du docteur Long 69003 Lyon. Son numéro SIRET est le 42482371400011.

- la **SAS CLAIRVIE** filiale à 50% qui a fait l'objet d'une intégration proportionnelle. Son siège social est situé au 15 cours A. BRIAND 69300 CALUIRE. Son numéro de SIRET est le 41943941900021.

SOCIETES NON CONSOLIDEES

La **SAS TG DEVELOPPEMENTS** filiale à 100% n'a pas fait l'objet d'une consolidation sur cet exercice car elle n'a pas eu d'activité. Ses titres figurent donc à l'actif de la situation au 30 juin 2004 pour 32.058 ainsi qu'une avance en compte courant pour 28.051.

Les sociétés **SCI LES CALADINES**, **SCI VILLAS DE LA POUDRETTE** sont deux sociétés de Construction ventes constituées spécifiquement pour des opérations de VEFA et sont en cours de liquidation amiable.

La société en participation **SEP CHARBONNIERES** est en cours de cessation d'activité.

CHAPITRE 3 – FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

NOTE 6 – ACTIVITE DE L'EXERCICE

Le chiffre d'affaires a augmenté de 25% pour s'établir à 25 280 K€.

L'activité de construction a progressé de 30%, tandis que celle de la promotion progresse de 14%.

Le taux de marge brute de production passe de 34% à 36%, bénéficiant de la progression plus importante de l'activité de construction qui connaît d'un taux de marge plus favorable.

Le résultat d'exploitation augmente de 1 263 K€, le taux évoluant de 11.60% à 14.10% de la production de l'exercice.

CHAPITRE 4 – EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEUR VARIATION

NOTE 7 – ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE (en Milliers €)

Désignation	Valeurs brutes début exercice	Mouvements de l'exercice		Valeurs brutes fin exercice
		Acquisitions	Cessions Virements	
Immobilisations incorporelles				
- Frais d'établissement, de recherche et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	53	19	22	50
Total	53	19	22	50
Immobilisations corporelles				
- Terrains				
- Constructions . sur sol propre				
. sur sol d'autrui				
. inst. agenc. aménag.				
- Instal techn., matériel outil. industriels	1			1
- Autres immobilisations corporelles				
. instal, agenc, aménagements divers	88	41	12	117
. matériel de transport				
. matériel de bureau	109	45	26	128
. emballages récupérables et divers				
- Immobilisations en cours				
- Avances et acomptes				
Total	198	86	38	246
Immobilisations financières				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2	32		34
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	26	78		104
Total	28	110		138
Total général	278	215	60	433

Les principaux mouvements d'immobilisation concernent des travaux d'aménagements dans les nouveaux locaux du siège social de DECINES qui ont été réalisés pour 35 K€ ainsi que du matériel informatique et du mobilier pour 47 K€.

Au niveau des immobilisations financières un dépôt de garantie de 61 K€ a été versé en consignment pour une opération VEFA.

NOTE 8 – ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS POUR DEPRECIATION D'ACTIFS (en milliers €)

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Amortissements début exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements Fin Exercice
		Dotations	Diminutions	
Immobilisations incorporelles				
- Frais d'établissement, de recherche et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	37	5	22	20
Total	37	5	22	20
Immobilisations corporelles				
- Terrains				
- Constructions . sur sol propre				
. sur sol d'autrui				
. inst. agenc. aménag.				
- Instal techn., matériel outil. Industriels	1	0		1
- Autres immobilisations corporelles				
. instal, agenc, aménag divers	29	17	8	39
. matériel de transport				
. matériel de bureau	39	19	11	47
. emballages récupérables et divers				
Total	68	36	18	86
Total général	105	41	40	106

Provision pour dépréciation d'actif

Sans objet

NOTE 9 - STOCK

Les stocks au 30 juin 2004 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

En milliers €	30/06/2004	30/06/2003	variation
Programmes en cours de construction	2 768	1 527	1 241
Lotissements en cours de production	1 248		1 248
travaux en cours	1 090	776	314
Total brut	5 106	2 303	2 803
Provision dépréciation	0	0	0
Total net	5 106	2 303	2 803

Les stocks et en-cours représentent 36% du total de l'actif contre 22% sur l'exercice précédent. Cette progression résulte notamment du développement du secteur « Lotissement »

NOTE 10 – ECHEANCIER DES CREANCES (en milliers €)

ECHEANCE DES CREANCES

Etat des créances		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières		104	0	104
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients		2 726	2 726	
Créance représentative de titres prêtés	Provision pour dépréciation antérieurement constituée			
Personnel et comptes rattachés		3	3	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée		67	67	
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)		93	93	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		57	57	
Charges constatées d'avance		50	50	
Totaux		3 100	2 996	104

NOTE 11 – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT (en milliers €)

	30/06/2004	30/06/2003
Sicav monétaire ccf	8 896	8 896
Sicav monétaire ccf	10 892	10 892
Compte à terme ccf 3914	26 763	26 499
Compte à terme ccf 3834	17 691	17 524
Compte à terme ccf 4564	20 350	20 181
Total VMP	84 592	83 992

Action propres

Néant

NOTE 12 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	En K€					
	Capital Social	Réserve Légale	Autres Réserves	Subvention investist.	Résultat	Total Cx propres
<i>Au 1er juillet 2003</i>	405	32	1 682		1 490	3 609
<i>Affectation résultat</i>		8	1 482		-1 490	0
<i>Dividendes versés</i>			-365			-365
<i>Subvention reçue</i>				19		19
<i>Filiale exclue du périmètre</i>			-28			-28
<i>Résultat de l'exercice</i>					2 177	2 177
Total : au 30 juin 2004	405	40	2 771	19	2 177	5 412

NOTE 13 – PROVISIONS INSCRITES AU BILAN (en milliers €)

Nature des provisions	Montant début l'exercice	au de	AUGMENTATIONS Dotations de l'exerc.	DIMINUTIONS Reprise de l'exerc.	Montant à la fin de l'exercice
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES					
Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers					
Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires					
Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 1-1-1992					
Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 1-1-1992					
Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)					
Autres provisions réglementées					
Total (I)					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Provisions pour litiges		21	115		136
Provisions pour garanties données aux clients		139	143	139	143
Provisions pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour pensions et obligations similaires					
Provisions pour impôts					
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour grosses réparations					
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges			20		20
TOTAL (II)		161	278	139	300
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION					
- Incorporelles					
- Corporelles					
sur immobilisations - Titres mis en équivalence					
- Titres de participations					
- Autres immobilisations financières					
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients					
Autres provisions pour dépréciations		9		9	0
TOTAL (III)		9		9	
TOTAL (I + II + III)		170	278	148	300
Dont dotations et reprises					
- d'exploitation					
- financières				9	
- exceptionnelles			278	139	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles de l'article 39-1-5° du C.G.I.					

Comme pour les exercices précédents, une provision pour garantie d'achèvement des travaux donnée aux clients à été comptabilisée dans les comptes.

Celle-ci s'élève à un montant de 143 k€ contre 139 k€ pour l'exercice précédent.

Cette provision de parfait achèvement découle de l'application des dispositions du contrat de construction et correspond à un engagement de reprise des désordres signalés par le client pendant un délai de un an à compter de la réception des travaux.

Cette provision est annulée au cours de l'exercice suivant dans la mesure où le délai d'un an est expiré.

Une provision pour risques de 115 k€ a été constituée afin de faire face à des litiges engagés avec d'anciens salariés. Par ailleurs une provision pour frais et droits de 20 k€ a été constituée en vue de la fusion-absorption avec AST INVESTISSEMENTS.

NOTE 14 – IMPOT SUR LES RESULTATS

Impôt différé et impôt exigible

Charge d'impôts effective

Se compose de - l'impôt exigible 1 223
- l'impôt différé 0

Rapprochement entre impôt théorique et charge d'impôt comptabilisé (en k€)

Résultat net consolidé avant amortissement écart d'acquisition et impôt sur les sociétés (part du groupe)	2 177
charge impôt consolidée exigible	1 223
charge impôt consolidée différée	0
Résultat consolidé avant impôt(avant partage groupe/minoritaire)	3 400
Décalage entre le résultat comptable et fiscal	171
Retraitement de consolidation n'ayant pas donné lieu à impôts différés	0
Déductions diverses	
Résultat théorique	3 571
Taux théorique	34,33%
Charge fiscale théorique	1 226
Charge fiscale réelle	1 223

NOTE 15 – EMPRUNTS ET DETTES (en milliers €)

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	A 1 an maximum à l'origine	2 146	2 146	
	A plus d'un an à l'origine			
Emprunts et dettes financières divers (1) & (2)	10	10		
Fournisseurs et comptes rattachés	4 085	4 085		
Personnel et comptes rattachés	212	212		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	284	284		
Impôts sur les bénéfices	453	453		
Taxe sur la valeur ajoutée	400	400		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	28	28		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	678	678		
Autres dettes	77	77		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	124	124		
Totaux	8 502	8 502		

Les 2 146 k€ figurant dans la rubrique « emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » correspondent aux crédits promoteurs assurant le financement d'opérations de promotion immobilière.

Les financements des opérations de promotion immobilière sont obtenus aux taux EURIBOR majorés d'une marge fixe.

Les 648 K€ représentent le compte courant d'associé AST INVESTISSEMENTS

NOTE 16 – PROVISIONS POUR INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE

Le groupe n'a pas d'autres engagements que les indemnités de fin de carrière.

Aucune provision n'est prise en compte dans les comptes consolidés.

Compte tenu de la faible ancienneté moyenne du personnel, l'information relative au montant des engagements en matière de retraite n'apparaît pas comme significative et n'a donc pas été provisionnée dans les comptes.

Toutefois le montant des engagements figure dans les engagements hors bilans.

NOTE 17 – RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS DONNES (en milliers €)

ENGAGEMENTS DONNES PAR NATURE

Désignation	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
baux commerciaux compromis d'achats signés en vefa crédits baux indemnités départ retraite					535 10 131 88 46
Total	0	0	0	0	10 800

ENGAGEMENTS DES PAIEMENTS FACTURES

Autres engagements commerciaux	Total	Montant des engagements par périodes		
		A moins d'un an	De un à cinq ans	A plus de cinq ans
Lignes de crédit				
Lettre de crédit				
Garanties				
Obligation de rachat				
Autres engagements commerciaux	10 800	10 227	326	247
Engagement en matière de retraite				
Total	10 800	10 227	326	247

NOTE 18 – CREDITS BAUX (en milliers €)

Valeur d'origine	133
Amortissements antérieurs théoriques	21
Dotations de l'exercice	35
Total amortissements	56
Redevances antérieures	27
Redevances exercice	40
Total redevances échues	67
Echéances restant dues	
A moins d'un an	30
De un an à cinq ans	58
Total redevances dues	88

Compte tenu de la faible incidence sur la présentation des comptes, les biens acquis en crédit bail n'ont pas été retraités.

NOTE 19 – VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET DE LA MARGE

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET HT (PAR SECTEURS D'ACTIVITES) EN K€

Désignation	Montant
CONSTRUCTION	16 882
PROMOTION	7 507
TERRAINS A LOTIR	638
AUTRES PRODUITS (COMMISSIONS ...)	254
Total	25 281

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET HT (PAR MARCHES GEOGRAPHIQUES) EN K€

Désignation	Montant
-------------	---------

Désignation	Montant
France	25 281
Total	25 281

VENTILATION DE LA MARGE BRUTE (PAR SECTEURS D'ACTIVITES) EN K€

Désignation	Montant
CONSTRUCTION	6 148
PROMOTION	2 402
LOTISSEMENT	164
Total	8 714

NOTE 20 – EFFECTIFS

Catégorie	Effectif moyen
CADRES	18
NON CADRES	68

NOTE 21 – CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels tiennent compte non seulement des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise mais également de ceux qui présentent un caractère exceptionnel en égard à leurs montants.

Les principaux postes sont les suivants:

- reprise sur provision risque achèvement	138
- produits sur exercices antérieurs	80
- annulation clients	14

Charges exceptionnelles

Les principales charges exceptionnelles sont les suivantes:

- dotation provision risque d'achèvement	143	
- charges sur exercices antérieurs		63
- dotation provision risque prud'homal et tiers	135	

5.3. COMPTES INTERMEDIAIRES AST PROMOTION AU 30/06/04

RAPPORT SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES ARRETES AU 30 JUIN 2004

Mesdames et messieurs les actionnaires,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société AST PROMOTION, nous avons effectué un audit des comptes intermédiaires de la ladite Société, couvrant la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration, et s'inscrivent dans le cadre du projet de transfert de la cotation de votre Société au second marché de la Bourse de Paris.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer notre opinion sur ces comptes.

OPINIONS SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes intermédiaires ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté de ces comptes intermédiaires et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes intermédiaires sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de la période écoulée, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cette période.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des nouvelles dispositions du Code de Commerce relatives à la justification des appréciations, introduites par la Loi de sécurité financière au 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué en NOTE 1, la société AST PROMOTION dégage ses résultats sur opérations selon la méthode de l'avancement. Cette méthode dite préférentielle pour l'établissement de comptes consolidés que votre société établis implique que la Direction dispose d'estimations dans la détermination du résultat prévisionnel de chaque programme. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des processus mis en place par la société et à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des estimations retenues.

Les appréciations que nous avons portées sur ces éléments s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve exprimée ci-dessus.

Fait à LYON, le 13 octobre 2004
Les Commissaires aux Comptes

Xavier BOUSQUET

Didier CAIGNOL

BILAN ACTIF

	NOTE	30/06/04			30/06/03	30/06/02
		Brut	Amortissements provisions	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	30					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31					
Frais d'établissement						
Frais de recherche de développement						
Concessions, brevets et droits similaires		7 422	2 611	4 811		
Fonds commercial (1)		18 345		18 345	14 220	14 220
Autres immobilisations incorporelles		15 037	13 744	1 293		8 666
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions						
Install. Technique, matériel et outillage indust.		1 275	914	360	615	871
Autres immobilisations corporelles		225 171	76 443	148 728	113 209	68 234
Immobilisations en-cours						
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)						
Participations (méthode de mise en équivalence)						
Autres participations		57 024	137	56 887	56 887	24 829
Créances rattachées à des participations						1 647
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières		100 403		100 403	21 151	18 509
Total (II)		424 678	93 850	330 828	206 083	136 976
STOCKS	32					
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens		4 802 738		4 802 738	2 088 928	2 360 557
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes	33				11 900	
CREANCES	34					
Clients et comptes rattachés (3)		2 684 354		2 684 354	3 124 248	2 170 589
Autres créances (3)		201 441	0	201 441	316 739	321 619
Capital souscrit et appelé, non versé						
DIVERS	35					
V.M.P. (dont actions propres...)		84 592		84 592	83 992	83 188
Disponibilités		3 565 437		3 565 437	2 780 580	2 013 824
Charges constatées d'avance (3)	36	33 083		33 083	135 386	86 743
Total (III)		11 371 643	0	11 371 643	8 541 772	7 036 521
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	36					
Primes de remboursement d'obligations (V)						
Ecart de conversion actif (VI)						
Total général (I à VI)		11 796 322	93 850	11 702 471	8 747 855	7 173 498

(1) dont droit au bail : 18 345

(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :

(3) Part à plus d'un an :

BILAN PASSIF

	NOTE	30/06/04	30/06/03	30/06/02
Capital social ou individuel (1)	40	405 000	405 000	324 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...				
Ecart de réévaluation (2)				
Réserve légale (3)		40 500	32 400	32 400
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées (3)				60 980
Autres réserves		2 146 212	1 318 855	542 133
Report à nouveau				
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 555 743	1 199 958	1 140 993
Subventions d'investissement		19 312		
Provisions réglementées				
Total (I)		4 166 766	2 956 213	2 100 505
Produit des émissions de titres participatifs	41			
Avances conditionnées				
Total (II)				
Provisions pour risques	42	254 048	111 817	109 971
Provisions pour charges				
Total (III)		254 048	111 817	109 971
Emprunts obligataires convertibles	43			
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		2 144 645	1 352 405	1 219 307
Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs :)		833 672	484 341	324 410
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 149 759	3 217 707	2 516 376
Dettes fiscales et sociales		1 030 543	539 520	874 095
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	73 845	14 464	11 894	
Produits constatés d'avance (4)	44	49 193	71 387	16 939
Total (IV)		7 281 657	5 679 825	4 963 022
Ecart de conversion passif (V)	44			
TOTAL GENERAL (I à V)		11 702 471	8 747 855	7 173 498
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital				
(2) Dont Réserve spéciale de réévaluation (1959)				
Ecart de réévaluation libre				
Réserve de réévaluation (1976)				
(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme				
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		7 281 657	5 679 825	4 963 022
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP		2 144 645	1 352 405	1 219 002

COMPTE DE RESULTAT

	NOTE	30/06/04	30/06/03	30/06/02
Ventes de marchandises	50			
Production vendue biens		18 181 140	15 060 327	14 517 689
Production vendue services		451 777	303 128	201 316
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		18 632 917	15 363 455	14 719 005
Production stockée		231 176	50 079	58 654
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			5 248	1 762
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges (9)		22 363	24 198	15 287
Autres produits (1) (11)		407	57	204
Total des produits d'exploitation (2) (I)		18 886 864	15 443 036	14 794 912
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	51			
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)		11 534 789	9 895 354	10 090 072
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)		2 460 397	2 025 569	1 438 407
Impôts, taxes et versements assimilés		178 797	62 795	54 710
Salaires et traitements		1 528 335	1 172 486	898 874
Charges sociales (10)		680 335	524 421	385 584
Dotations aux amortissements sur immobilisations		38 242	27 438	23 410
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges (12)		1 957	119	7 577
Total des charges d'exploitation (4) (II)		16 422 852	13 708 183	12 898 634
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		2 464 012	1 734 853	1 896 278
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	52			61 754
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		52 589	2 398	3 625
Produits financiers de participations (5)	53		2 207	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)		189 647	137 087	35 122
Reprises sur provisions et transferts de charge		9 145		
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)		198 792	139 294	35 122
Dotations financières aux amortissements et provisions	54			
Intérêts et charges assimilées (6)		99 090	93 029	141 186
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)		99 090	93 029	141 186
2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)		99 702	46 265	-106 064
3- RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)		2 511 125	1 778 720	1 848 343
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	55	89 731	50 428	44 023
Produits exceptionnels sur opération en capital		21 318		
Reprises sur provisions et transferts de charges		90 555	109 971	19 209
Total des produits exceptionnels (VII)		201 603	160 398	63 232
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	56	60 281	36 749	224
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		14 942		91 469
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		232 786	111 817	62 657
Total des charges exceptionnelles (VIII)		308 008	148 566	154 350
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-106 405	11 832	-91 118

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	NOTE	30/06/04	30/06/03	30/06/02
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	57	25 111	17 787	18 483
Impôts sur les bénéfices (X)	58	823 866	572 808	597 748
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		19 287 259	15 742 728	14 955 018
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		17 731 515	14 542 771	13 814 026
5 – BENEFICE OU PERTE (total des produits – total des charges)		1 555 743	1 199 958	1 140 993
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme				
(2) Dont - Produits de locations immobilières				
- Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs				44 023
(3) Dont - Crédit bail mobilier				3 971
- Crédit bail immobilier				
(4) Dont charges d'exploitations afférentes à des exercices antérieurs				134
(5) Dont produits concernant les entreprises liées		172 488	127 202	23 590
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées				
(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (art.238 bis du C.G.I.)				
(9) Dont transfert de charges		22 363	16 195	7 841
(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)				
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)				
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)				
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :				
Facultatives :				
obligatoires :				

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	30/06/04
OPERATIONS D'EXPLOITATION	
Résultat net	1 555
Part des minoritaires dans le résultat des sociétés intégrées	
Quote part dans résultat sociétés en équivalence	
Dotations aux amortissements et provisions	270
Reprise des amortissements et provisions	-99
Plus ou moins values de cession	
Impôts différés	
Autres variations	
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	1 726
Variation nette exploitation	
variation de stocks	-2 714
variation de créances d'exploitation	665
variation des dettes d'exploitation	828
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-1 221
flux net de trésorerie généré par l'activité	505
OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	
Décaissement/acquisition immob incorporelles	-15
Décaissement/acquisition immob corporelles	-88
Décaissement/acquisition immob financières	-79
Encaissement/cession immob incorporelles et corporelles	14
Encaissement/cession immob financières	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-168
OPERATIONS DE FINANCEMENT	
Augmentation de capital ou apports	
Dividendes versés aux actionnaires par la société mère	-365
Dividendes versés aux minoritaires	
Subvention d'équipement	21
Encaissements provenant d' emprunts	
Remboursement d'emprunts	
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	-344
VARIATION DE TRESORERIE	
Variation de trésorerie	-7
TRESORERIE A L'OUVERTURE	1 512
TRESORERIE A LA CLOTURE	1 505
Détail de la trésorerie nette	
Actif	
Vmp	84
Disponibilités	3 565
Passif	
emprunts auprès ets crédit	2 144
emprunts dettes financières diverses	
Trésorerie nette	1 505

Chapitre 1 – Informations relatives au référentiel comptable, et aux méthodes et règles d'évaluations

Note 1 – Principe, règles et méthodes comptables

Chapitre 2 – Explications des postes du bilan et du compte de résultat

Note 2 – Mouvements des immobilisations brutes

Note 3 – Mouvements des amortissements

Note 4 – Stocks

Note 5 – Echancier des créances

Note 6 – Valeurs mobilières de placement

Note 7 – Tableau des variations des capitaux propres

Note 8 – Composition du capital social

Note 9 – Provisions inscrites au bilan

Note 10 – Echéance des dettes

Note 11 – Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Note 12 – Engagements donnés

Note 13 – Effectifs

Note 14 – Comptes de régularisation

Note 15 – Tableau des filiales et participations

Note 16 – Crédits baux

CHAPITRE 1 – INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATIONS

NOTE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

L'élaboration et la présentation des comptes annuels ont été effectués conformément aux règles en vigueur en FRANCE. L'application des conventions générales s'est fait dans le respect du principe de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et de continuité d'exploitation.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes intermédiaires de la période du 1er juillet 2003 au 30 juin 2004 sont identiques à ceux des exercices précédents.

Les éléments inscrits en comptabilité ont été évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les informations complémentaires sur le bilan, le compte de résultat, ainsi que ceux relatifs aux engagements de l'entreprise et aux informations diverses sont présentées dans les notes ci-jointes.

Méthode de prise en compte du résultat à l'avancement

Les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de signature de l'acte authentique de vente (promotion immobilière) ou de la date de signature du contrat de construction (construction de maisons individuelles).

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base du taux des appels de fonds émis en conformité avec l'application du régime de la Vente en l'état futur d'achèvement ou du code de la construction.

Perte à terminaison

Ce type de provision doit être constitué dans la mesure où la marge prévisionnelle sur une opération fait ressortir un déficit.

L'analyse des opérations de construction réalisées par la société n'a jamais fait ressortir de marge déficitaire. Ceci s'explique par la maîtrise des coûts et la délégation des opérations de construction à des entreprises indépendantes rémunérées selon un contrat de sous-traitance traité à prix fixe et forfaitaire.

Il n'y a donc jamais eu lieu de constituer de provision pour perte à terminaison.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

La Société commercialise ses opérations, soit sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement, soit dans le cadre de contrats de construction.

A travers ces contrats, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers et aux constructeurs de maisons individuelles la possibilité d'effectuer des appels de fonds en fonction de l'avancement des programmes.

La reconnaissance du chiffre d'affaires s'effectue proportionnellement aux appels de fonds émis, corrigés des produits constatés d'avance pour rétablir la marge à l'avancement.

Immobilisations incorporelles

Les frais de site Internet sont amortis en linéaire sur une durée de 3 ans et les logiciels sont amortis en linéaire sur une durée de 1 à 3 années.

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.

Les durées d'amortissement généralement utilisées sont les suivantes:

- agencements, aménagements, installations 5 à 10 ans.
- matériel de bureau informatique 3 à 5 ans.
- mobilier de bureau 5 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 la valeur d'utilité pour le groupe. Celle-ci est notamment déterminée en tenant compte de la quote part de situation nette détenue.

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

Stock de production de biens

Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) de chaque programme ou tranches de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux. Ils ne comprennent ni frais financiers ni frais de gestion.

Lotissements

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendues par acte notarié à la clôture de l'exercice sont valorisés à leur coût de production, qui comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement. Ils ne comprennent ni frais financiers, ni frais de gestion.

Travaux en-cours

Le contrat de construction se caractérise par une 1^{ère} phase d'études techniques devant aboutir au dépôt du permis de construire. Cette phase débute dès la signature du contrat.

Durant cette 1^{ère} phase sont constatés les coûts suivants :

Charges externes
Publicité Notamment pour trouver le terrain
Architecte et/ou géomètre Pour travaux spécifiques

Charges internes
Bureau d'études Pour implantation et adaptation de la maison
Commerciaux Versement d'avances sur commissions

A l'exception du bureau d'études interne à l'entreprise, ces coûts sont identifiables et imputables à un contrat donné.

L'ensemble de ces charges préalables à l'ouverture d'un chantier représente un coût important. Ainsi, le législateur donne au constructeur la faculté de facturer une somme de 15% du budget global dès l'ouverture du chantier.

Par prudence, et pour tenir compte d'avancements différents de cette 1^{ère} phase selon les contrats, il a été décidé de fixer forfaitairement à 5% de la valeur du contrat les travaux en cours sur des chantiers signés non commencés. La somme globale correspond au montant des en-cours.

Dans le même esprit, certains contrats signés peuvent ne pas aboutir (notamment pour défaut d'obtention du permis de construire). Ce risque a été évalué forfaitairement à 10%. Ce taux est basé sur les statistiques internes.

Créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires à l'avancement des programmes. Le décalage qui peut exister entre les appels de fonds qui sont effectués conformément à la réglementation en vigueur à différentes étapes de l'avancement des travaux et leurs règlements génère la majeure partie de ces créances. Les autres créances sont valorisées à leur valeur nominale. La part des avances consenties à des sociétés du groupe est inscrite dans un poste d'autres créances.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif du bilan pour leur prix d'acquisition. A noter que la Société ne détient aucun de ces propres titres.

Imposition différée

La fiscalité différée et latente est comptabilisée selon la méthode du report variable au taux de 34.33%. Les principales différences temporaires concernent les provisions non déductibles. Ces décalages temporaires jugés non significatifs n'ont pas été retraités. (organic, effort construction,...) Compte tenu de leur caractère non significatif aucune provision pour impôts différés n'a été comptabilisée.

Provisions pour risques et charges

Les risques et charges, nettement précisés quant à leur objet et que des événements survenus ou en cours rendent probables et répondant aux critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général (obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers, probabilité de sortie de ressources au bénéfice du tiers sans contrepartie, évaluation avec une fiabilité suffisante), sont traduits dans les comptes sous forme de provisions pour risques et charges.

a - provision pour garantie d'achèvement

Cette rubrique correspond à la provision constituée pour faire face à la garantie de parfait achèvement découlant du contrat de construction et correspondant à la reprise des « désordres » signalés par le client pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux.

Le montant de cette provision est calculé en appliquant au nombre de constructions livrées au cours des 12 derniers mois de l'exercice un forfait déterminé sur la base d'une étude statistique du coût de reprise des désordres.

Cette provision est annulée au cours de l'exercice suivant dans la mesure où le délai d'un an est expiré.

Les garanties dommage-ouvrage, biennale et décennale sont couvertes par les compagnies d'assurances. Les risques étant transférés à un tiers, aucune provision n'est constituée à ce titre dans les comptes.

b - Provision pour litiges

Le règlement 2000-06 précise qu'une provision peut être comptabilisée uniquement si :

l'entreprise a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé
il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation
le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable

Les provisions pour litiges constituées sur cette période répondent aux critères ci dessus rappelés.

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance concernent les chantiers de construction de maisons individuelles non réceptionnées à la date d'arrêté des comptes.

En effet, compte tenu de la méthode de reconnaissance de la marge selon l'avancement, la marge constatée ne saurait être supérieure à la marge prévisionnelle actualisée et proratisée par le taux d'avancement défini ci avant. Afin de respecter ce principe, des produits constatés d'avance sont susceptibles d'être comptabilisés.

CHAPITRE 2 – EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

NOTE 2 – Mouvements des immobilisations brutes

Désignation	Valeurs brutes début exercice	Mouvements de l'exercice		Valeurs brutes fin exercice
		Acquisitions	Cessions Virements	
Immobilisations incorporelles				
- Frais d'établissement, de recherche et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	48 469	14 606	22 271	40 804
Total	48 469	14 606	22 271	40 804
Immobilisations corporelles				
- Terrains				
- Constructions . sur sol propre				
. sur sol d'autrui				
. inst. agenc. aménag.				
- Instal techn., matériel outil. industriels	1 275			1 275
- Autres immobilisations corporelles				
. instal, agenc, aménagements divers	81 144	37 778	3 848	115 074
. matériel de transport				
. matériel de bureau	93 033	50 970	33 905	110 098
. emballages récupérables et divers				
- Immobilisations en cours				
- Avances et acomptes				
Total	175 452	88 748	37 753	226 446
Immobilisations financières				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	57 024			57 024
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	21 151	79 252		100 403
Total	78 175	79 252		157 428
Total général	302 096	182 606	60 024	424 678

NOTE 3 – Mouvements des amortissements

MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Amortissements début exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements Fin Exercice
		Dotations	Diminutions	
Immobilisations incorporelles				
- Frais d'établissement, de recherche et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	34 249	4 378	22 271	16 355
Total	34 249	4 378	22 271	16 355
Immobilisations corporelles				
- Terrains				
- Constructions . sur sol propre				
. sur sol d'autrui				
. inst. agenc. aménag.				
- Instal techn., matériel outill. industriels	659	255		914
- Autres immobilisations corporelles				
. instal, agenc, aménag divers	26 983	12 529	2 749	36 763
. matériel de transport				
. matériel de bureau	33 984	21 080	15 384	39 681
. emballages récupérables et divers				
Total	61 626	33 864	18 133	77 358
Total général	95 875	38 242	40 404	93 713

NOTE 4 - STOCKS

Les stocks au 30 juin 2004 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

En milliers €	30/06/2004	30/06/2003	variation
Programmes en cours de construction	2 760	1 527	1 233
Lotissements en cours de production	1 248		1 248
travaux en cours	793	762	231
Total brut	4 801	2 089	2 712
Provision dépréciation	0	0	0
Total net	4 801	2 089	2 712

NOTE 5 – ECHEANCIER DES CREANCES

ECHEANCE DES CREANCES

État des créances		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières		100 403		100 403
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients		2 684 334	2 684 351	
Créance représentative de titres prêtés	Provision pour dépréciation antérieurement constituée			
Personnel et comptes rattachés		2 233	2 233	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée		51 674	51 674	
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (1)		93 394	93 394	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		54 140	54 140	
Charges constatées d'avance		33 083	33 083	
Totaux		3 019 280	2 918 877	100 403

(1) les 93k€ concernent des avances financières à des sociétés filiales (SEP CHARBONNIERES, TG DEVELOPPEMENTS)

NOTE 6 – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	30/06/2004	30/06/2003
Sicav monétaire ccf	8 896	8 896
Sicav monétaire ccf	10 892	10 892
Compte à terme ccf 3914	26 763	26 499
Compte à terme ccf 3834	17 691	17 524
Compte à terme ccf 4564	20 350	20 181
Total VMP	84 592	83 992

NOTE 7 – Tableau des variations des capitaux propres (en milliers €)

	Capital Social	Réserve Légale	Autres Réserves	Subventions	Résultat	Total Cx propres
Au 1er juillet 2003	405	32	1319		1200	2956
Affectation résultat		8	1192		-1200	0
Dividendes versés			-365			-365
Subvention reçue				19		19
Résultat de l'exercice					1556	1556
Total : au 30 juin 2004	405	40	2146	19	1556	4166

NOTE 8 – Composition du capital social

Désignation	Actions ou part sociales		
	Nombre	Valeur unitaire	Total
- Au début de l'exercice	1 012 500	0,40	405 000
- Emises dans l'exercice			
- Remboursées dans l'exercice			
- A la fin de l'exercice	1 012 500	0,40	405 000
- Augmentation de capital par incorporation de réserves			0
- Réduction de capital par prélèvement sur les réserves			0

NOTE 9 – Provisions inscrites au bilan

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	AUGMENTATIONS Dotations de l'exerc.	DIMINUTIONS Reprise de l'exerc.	Montant à la fin de l'exercice
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions fiscales pour implémentations à l'étranger constituées avant le 1-1-1992				
Provisions fiscales pour implémentations à l'étranger constituées après le 1-1-1992				
Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinques H du CGI)				
Autres provisions réglementées				
Total (I)				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour litiges	21 263	115 370		136 633
Provisions pour garanties données aux clients	90 555	97 416	90 555	97 416
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		20 000		20 000
TOTAL (II)	111 818	232 786	90 555	254 048
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION				
- Incorporelles				
- Corporelles				
Sur Immobilisations				
- Titres mis en équivalence				
- Titres de participations	137			137
- Autres immobilisations financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	9 145		9 145	0
TOTAL (III)	9 282		9 145	137
TOTAL (I + II + III)	121 100	232 786	99 700	254 185
Dont dotations et reprises				
- d'exploitation				
- financières			9 145	
- exceptionnelles		232 786	90 555	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles de l'article 39-1-5 ^e du C.G.I.				

Comme pour les exercices précédents, une provision de 97 416 pour garantie d'achèvement des travaux donnée aux clients à été comptabilisée dans les comptes.
 Cette provision est annulée au cours de l'exercice suivant dans la mesure où le délai d'un an est expiré.
 A ce titre, la reprise de provision s'élève à 90 555.

Une provision pour risques de 115.370 a été constituée afin de faire face à des litiges engagés avec d'anciens salariés. Par ailleurs une provision pour frais et droits de 20.000 a été constituée en vue de la fusion-absorption avec AST INVESTISSEMENTS.

NOTE 10 – Echéance des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	A 1 an maximum à l'origine(1)	2 144 645	2 144 645	
	A plus d'un an à l'origine			
Emprunts et dettes financières divers	10 613	10 613		
Fournisseurs et comptes rattachés	3 149 759	3 149 759		
Personnel et comptes rattachés	153 401	153 401		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	208 764	208 764		
Impôts sur les bénéfices	267 798	267 798		
Taxe sur la valeur ajoutée	378 666	378 666		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	21 914	21 914		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	823 059	823 059		
Autres dettes	73 845	73 845		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	49 193	49 193		
Totaux	7 281 657	7 281 657		

(1) Les 2 144 k€ figurant dans la rubrique « emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » correspondent aux crédits promoteurs assurant le financement d'opérations de promotion immobilière.

Les financements des opérations de promotion immobilière sont obtenus aux taux EURIBOR majorés d'une marge fixe. Aucune couverture de taux n'a été mise en place lors de l'obtention des crédits promoteurs s'agissant de financement à moins d'un an et d'une anticipation de taux par l'entreprise.

NOTE 11 – Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Le groupe n'a pas d'autres engagements que les indemnités de fin de carrière.

Compte tenu de la faible ancienneté moyenne du personnel l'information relative au montant des engagements en matière de retraite n'apparaît pas comme significative et n'a donc pas été provisionnée dans les comptes.

Toutefois le montant des engagements figure dans les engagements hors bilans.

NOTE 12 – Engagements donnés

Désignation	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
baux commerciaux					495
compromis d'achats					9 834
signés en vefa					
crédits baux					85
indemnités départ					27
retraite					
Total					10 441

NOTE 13 – Effectifs

Catégorie	Effectif moyen
CADRES	14
NON CADRES	50

NOTE 14 – Comptes de régularisation

Les produits constatés d'avance concernent les chantiers non réceptionnés en diffus.

En fonction de l'avancement du chantier déterminé individuellement et analytiquement, on retient le chiffre d'affaires au stade de l'avancement par le taux de marge prévisionnelle qui est comparé à la marge comptable réelle ce qui conduit à enregistrer selon les cas soit des produits constatés d'avance soit des factures à établir.

DETAIL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Désignation	du	au	Exploitation	Financier	Exceptionnel
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			49 193		
Totaux			49 193		

DETAIL DES CHARGES A PAYER

Désignation	Montant
FOURNISSEURS FACT A RECEVOIR	284 508
CONGES PAYES	123 146
CHARGES SOC SUR CP	52 710
DIVERS CHARGES A PAYER	11 764
CHARGES FISCALES A PAYER	21 914
DIVERS CHARGES A PAYER	14 510
INTERETS COURUS A PAYER	22 253
Total	530 806

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

Désignation	Montant
CLIENTS FACT A ETABLIR	7 543
Total	7 543

DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Désignation	du	au	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			33 083		
Totaux			33 083		

NOTE 14 – Tableau des filiales et participation

	valeur comptable des titres détenus		quote part du capital détenu(en %)	brute	nette	prêts et avances consenties par la société et non encore remboursés	montant des cautions et avals donnés par la société	chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	résultats(bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
	capital	capitaux propres autres que le capital									
filiales à plus de 50%											
villas club	50000	154516	99,80%	9980	9980	0	0	3465928	468865	105788	
fg développement	38200	0	100%	32058	32058	28651	0	0	-11777	0	société en sommeil
sci les cataladines	1000	0	90%	137	0	0	0	0	0	0	Société en cours de liquidation amiable
Participations détenues entre 10% et 50%											
Clairvie	93380	514796	50%	13340	13340	0	0	6905124	583301	33350	
sep charbonnières	1524	0	49%	747	747	56811	0	0	350	0	
villas de la poudrette	1524	0	50%	762	762	0	0	0	-508	0	Société en cours de liquidation amiable

NOTE 16 – Crédits baux

Valeur d'origine	128
Amortissements antérieurs théoriques	20
Dotations de l'exercice	34
Total amortissement	54
Redevances antérieures	25
Redevances exercice	39
Total échues	64
Echéances restant dues	
A moins d'un an	29
De un an à cinq ans	56
Total échéances dues	85

5.4. NOTE COMPLEMENTAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La note 4 – « REGLES ET METHODES COMPTABLES », incluse dans les annexes, indique que le chiffre d'affaires est dégagé (comme la marge) à l'avancement, cet avancement étant celui prévu par le Législateur dans le cadre des contrats de construction ou de promotion immobilière.

Cette même note précise que des produits constatés d'avance peuvent être comptabilisés pour rétablir la marge à l'avancement.

Cette situation résulte, uniquement dans le cadre d'un contrat de construction, d'un cadencement des appels de fonds prévus par le Législateur sensiblement en avance sur l'avancement technique jusqu'à la mise hors d'eau de ladite construction. Dans ce cas spécifique, la marge à l'avancement est restituée par l'enregistrement de produits constatés d'avance.

Pour respecter les normes IFRS, l'entreprise abandonnera cette pratique marginale et comptabilisera, dès la clôture de l'exercice social au 31 décembre 2004, des débours à payer pour dégager ladite marge selon la méthode préférentielle de l'avancement.

La note 11 – « VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT », incluse dans l'annexe aux comptes intermédiaires consolidés doit être complétée de l'information suivante :

Les plus-values latentes sur lesdites valeurs mobilières de placement s'élèvent, au 30 juin 2004, à 3,5 K€.

5.5. PREPARATION DE LA CONVERSION AUX NORMES COMPTABLES IFRS

En application du règlement européen sur les normes internationales et de la norme IFRS 1, Première adoption des IFRS, les comptes consolidés du groupe AST seront établis selon les normes comptables internationales au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005 avec un comparatif au titre de l'exercice 2004 selon les mêmes normes.

Afin de publier cette information comparative, le groupe AST devra préparer un bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2005, point de départ pour appliquer les normes IAS / IFRS et date à laquelle les éventuels impacts du passage seront enregistrés en capitaux propres.

Le passage aux normes IFRS fait l'objet d'une préparation par la société. Elle concerne principalement la compréhension des normes dans le contexte du groupe, et la vérification/adaptation des systèmes informatiques aux nouvelles exigences.

Les thèmes identifiés comme susceptibles d'une évolution dans le cadre des normes IFRS sont :

- évaluation des actifs à leur juste valeur.
- approche par composants des immobilisations corporelles.
- extension du retraitement du crédit-bail à tous les contrats de location-financement.
- avantages du personnel.
- information sectorielle.
- analyse de la performance.

Le groupe utilise déjà la méthode préférentielle de l'avancement pour les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice.

Les méthodes préférentielles du retraitement du crédit-bail et de la comptabilisation des indemnités de départ à la retraite jusqu'alors négligées du fait de leur impact non significatif dans les comptes seront utilisées dans le cadre des normes IFRS.

5.6. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

Honoraires Hors Taxes et hors débours :

En euros	Cabinet Xavier Bousquet				Cabinet Didier Cagnol			
	Montant		%		Montant		%	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Commissariat aux comptes	12 000	9 850	71%	100%	12 000	5 000	71%	77%
Missions accessoires	5 000		29%		5 000	1 500	29%	23%
Autres prestations								
Total	17 000	9 850	100%	100%	17 000	6 500	100%	100%

6. LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

6.1.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1.1.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'administration du Groupe AST PROMOTION est confiée à un Conseil d'administration qui comprend actuellement 4 membres. Le mandat des administrateurs est d'une durée de 6 années. Chaque administrateur doit détenir au moins une action AST PROMOTION.

Les administrateurs de la Société sont à la date d'enregistrement du présent document de base, les suivants :

Nom	Date de la première nomination	Echéance du mandat	Fonction	Autres mandats / fonctions dans le Groupe	Autres mandats hors du Groupe
Alain TUR	17-05-00	à l'issue de AGO qui statuera sur les comptes de l'ex. clos le 31-12-05	PDG	Président de Clairvie Président de VillasClub	Administrateur de la Fédération Française des Constructeurs (FFC)
Sylvain TUR	17-05-00	à l'issue de AGO qui statuera sur les comptes de l'ex. clos le 31-12-05	DG		
Martine TUR	29-09-04	à l'issue de AGO qui statuera sur les comptes de l'ex. clos le 31-12-09			
Ashley FERNANDES	29-09-04	à l'issue de AGO qui statuera sur les comptes de l'ex. clos le 31-12-09	Directeur finances et développement		

Les limites encadrant l'action du conseil d'administration sont formalisées dans les statuts de la Société.

Le Conseil d'Administration ne comprend pas à ce jour, d'administrateurs indépendants.

6.1.1.2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1.1.2.1. Nomination

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

6.1.1.2.2. Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

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 ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne révèlent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait

que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la direction générale tous les documents.

le Président représente le conseil d'administration

Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale et exécute ses décisions.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le conseil d'administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet pour avis à leur examen.

Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes les composant.

6.1.1.2.3. Réunions du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société s'est réuni à 4 reprises entre 30/06/03 et le 30/06/04, avec un taux de présence de ses membres de 100 %.

6.1.1.2.4. Règlement intérieur et comité du Conseil d'administration

Néant

6.1.1.2.5. Evaluation du Conseil d'administration, indépendance des administrateurs

Il n'existe à ce jour aucune mesure prise pour évaluer les performances du Conseil d'Administration mais une réflexion sera prochainement engagée sur le sujet. Ainsi, en application des recommandations figurant dans le rapport du Groupe de travail présidé par Monsieur Daniel Bouton intitulé « Pour un meilleur Gouvernement de Entreprises cotées » publié le 22 septembre 2002, il s'agira notamment de définir les modalités selon lesquelles le Conseil d'administration procédera régulièrement à sa propre évaluation.

6.1.1.2.6. Gouvernement d'entreprise

Compte tenu de la taille encore limitée, le Groupe n'a pas encore adopté de pratique en matière de corporate governance. Ainsi, il n'existe aucun Comité spécialisé au sein du Groupe. Toutefois, une réflexion sera prochainement engagée sur le sujet par le Conseil d'administration.

6.1.2. DIRECTION GENERALE

Noms	Fonction
Alain TUR	Président Directeur Général
Sylvain TUR	Directeur Général

6.1.3. INFORMATIONS SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES CONCLUES

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES **SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES** **POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2003**

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Je vous informe qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article 225.38 du Code de Commerce

Par ailleurs nous avons été informés de l'exécution des conventions suivantes :

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes approuvées au cours d'exercices antérieurs par l'assemblée des associés alors que votre société était sous forme de société à responsabilité limitée ou de société simplifiée par actions, s'est poursuivi au cours du dernier exercice.

- Avance financière effectuée au profit des filiales :

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR, gérant de la SARL VILLAS CLUB, de la SCI LES CALADINES,

Nature :

Avance financière effectuée par votre société à sa filiale, la SARL VILLAS CLUB. Votre société a avancé des sommes à la société Civile de Construction-Vente LES CALADINES, sa filiale. Votre société a également avancé des sommes à la société Civile de Construction-Vente VILLAS DE LA POUDRETTE, sa filiale.

Incidences sur l'exercice :

Le montant des avances à la SARL VILLAS CLUB s'élevait à 8 420 euros à la clôture de l'exercice.

Le montant des avances à la SCI LES CALADINES s'élevait à 9 145 euros à la clôture de l'exercice et ces avances ont été dépréciés à hauteur de 9 145 euros.

Le montant des avances à la SCI VILLAS DE LA POUDRETTE, s'élevait à 59 044 euros à la clôture de l'exercice.

Ces avances n'ont pas été rémunérées.

- Contrat de travail de Monsieur Sylvain TUR :

Administrateurs concernés : Monsieur Sylvain TUR

Nature :

Poursuite du contrat de travail de Monsieur Sylvain TUR, administrateur, pour les fonctions de conducteur de travaux.

Incidences sur l'exercice :

Au cours de l'exercice, Monsieur Sylvain TUR a perçu une rémunération globale de 51 696 euros

- **Avantages en nature de Monsieur Alain TUR :**

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR

Nature :

Monsieur Alain TUR bénéficie de l'avantage en nature résultant de la quote part de l'utilisation privative de véhicule de l'entreprise mis à sa disposition dans le cadre de ses fonctions ainsi que la prise en charge d'un contrat d'assurance chômage conclu à son profit .

Incidences sur l'exercice :

L' avantage résultant de l'utilisation privative de véhicule est évalué à 228,67 euros par mois. Par ailleurs une somme de 1 532 euros a été décomptée en décembre 2001 au titre de l'assurance chômage dirigeant.

- **Avance en compte courant :**

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR et Monsieur Sylvain TUR administrateurs de la SA AST INVESTISSEMENT.

Nature :

Monsieur Alain TUR a mis à la disposition de la société, des sommes en compte courant dont le solde s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 7 685 euros. Ce compte courant n'a pas été rémunéré.

Monsieur Sylvain TUR a également mis à la disposition de la société, des sommes en compte courant dont le solde s'élevait, à la clôture de l'exercice, 84 euros.. Ce compte courant n'a pas été rémunéré.

La SA A.S.T. INVESTISSEMENTS, société mère, a également mis à la disposition de la société, des sommes en compte courant dont le solde s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 311 762 euros. Ce compte courant n'a pas été rémunéré.

- **Bail commercial entre les sociétés AST INVESTISSEMENTS et AST PROMOTION :**

Administrateurs concernés : : Monsieur Alain TUR et Monsieur Sylvain TUR administrateurs de la SA AST INVESTISSEMENT

Nature :

Location de locaux sis à Lyon 3^{ème}, 1 rue Bonnard, d'une durée de 9 ans à compter du 1^{er} mai 1997

Modalités :

Bail de 9 ans à partir du 1^{er} mai 1997.

Montant :

Loyer annuel hors taxes de 10 061,64 euros.

Je vous présente également mon rapport sur les conventions visées à l'article 225-39 du Code de commerce portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales.

- **Convention courante**

Administrateurs concernés

Monsieur Alain TUR, gérant des sociétés CLAIRVIE et VILLAS CLUB, administrateur de la SA AST INVESTISSEMENT, Monsieur Sylvain TUR administrateur de la SA AST INVESTISSEMENT

Modalités

Mise à disposition de personnel appartenant à la société AST PROMOTION auprès des sociétés CLAIRVIE et VILLAS CLUB.

Incidences sur l'exercice

Facturation à la société CLAIRVIE pour un montant de 6 753,33 euros,
Facturation à la société VILLAS CLUB pour un montant de 137 678,56 euros.

Modalités

Mise à disposition de personnel appartenant aux sociétés AST INVESTISSEMENT et V VILLAS CLUB auprès de la société AST PROMOTION

Incidence sur l'exercice

Facturation par AST INVESTISSEMENT à AST PROMOTION pour un montant de 32 014,55 euros.
Facturation par VILLAS CLUB à AST PROMOTION pour un montant de 31 030,15 euros.

- **Bail commercial entre les sociétés SCI TTC et AST PROMOTION :**

Administrateurs concernés : Monsieur Alain TUR et Monsieur Sylvain TUR

Nature :

Location d'un entrepôt de 40 m2 sis à Décines, 20 boulevard Charles de Gaulle, pour une durée de 24 mois à compter du 1^{er} décembre 2002, moyennant un loyer mensuel de 300 euros.

Incidence sur les comptes de l'exercice :

Loyer annuel hors taxes de 2 100 euros.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Le Commissaire aux comptes

Xavier BOUSQUET

Le Commissaire aux comptes

Didier CAIGNOL

6.1.4. CONTROLE INTERNE

Conformément à la Loi de Sécurité Financière, le président du Conseil d'administration et les commissaires aux comptes établiront leurs rapports sur le contrôle interne à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

6.2. REMUNERATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE

6.2.1. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au titre de l'exercice en cours au 30/06/04, les rémunérations globales brutes versées à chacun des mandataires sociaux par l'ensemble des sociétés du Groupe, et les sociétés les contrôlant sont les suivantes :

Nom	Mandat	Rémunération fixe (euros)	Rémunération variable (euros)	Avantages en nature (euros)	Rémunération globale (euros)
Alain TUR	PDG	92 868,00	22 125,00	6 031,00	121 024,00
Sylvain TUR	DG	62 978,56	17 022,32	3 270,00	83 270,88

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux administrateurs des jetons de présence. Il peut être alloué par le Conseil d'Administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs. Dans ce cas, ces rémunérations sont portées aux charges d'exploitation et soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être allouée aux administrateurs, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre du dernier exercice ni n'a été voté pour l'exercice en cours.

6.2.2. INTERETS DES DIRIGEANTS DANS LE CAPITAL DE L'EMETTEUR ET DE SES FILIALES

Alain et Sylvain Tur sont actionnaires de AST Promotion comme l'indique le paragraphe 3-2-7 du présent document de base.

6.2.3. INFORMATIONS SUR LES OPERATIONS QUI NE PRESENTENT PAS LE CARACTERE D'OPERATIONS COURANTES

Néant

6.2.4. PRETS ET GARANTIES ACCORDES OU CONSTITUES EN FAVEUR DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Néant.

6.3. INTERESSEMENT DU PERSONNEL

6.3.1. REGIME D'INTERESSEMENT

Les collaborateurs du Groupe bénéficient du régime facultatif d'accord d'intéressement modifié par la loi de 2001.

6.3.2. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Néant

Aucune stock-option n'a été attribuée depuis la création de la société et aucune résolution ne le prévoit.

7. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES

7.1. EVOLUTION RECENTE

Au 30 septembre 2004 (15 mois), le chiffre d'affaires s'est élevé à 31 432 409 € et le résultat net à 2 584 316 euros.

Communiqué de presse du 20 septembre :

« Une nouvelle année de forte croissance !
C.A +24.9% et, rentabilité nette +46% sur 12 mois

Le Groupe AST Promotion annonce une nouvelle et forte progression de son CA Consolidé sur 12 mois à 25 280 706€. Le résultat net consolidé, et audité, de 2 177 121€, représente 8.5% du C.A. Il est en très forte progression et valide le business model développé par le Groupe sur son marché. Les engagements d'acquisition de foncier hors bilan représente à cette date 10 131 402€, et le niveau de pré commercialisation des opérations de promotion en cours atteint 95%. Inscrit au Marché Libre d'Euronext Paris, (code MLASP, Isin :0000076887) AST PROMOTION est constructeur/promoteur de Maisons Individuelles en régions Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon, PACA, Bourgogne. Il conjugue développement et rentabilité depuis plus de 5 ans.

Agenda de publication...

Le Groupe publiera première quinzaine de Novembre, une situation consolidée intermédiaire au 30.09.2004. »

Communiqué de presse du 11 octobre 2004.

« >Renforcement des fonds propres et augmentation de la liquidité du titre.

>Augmentation de capital suite à la fusion absorption de la société AST Investissements
Suite à la fusion absorption et la création de 1.204.000 actions nouvelles (jouissance 1er juillet 204) attribuées aux actionnaires de AST Investissements, le capital est porté de 405 000€ à 886 600€.

>Annulation d'actions auto détenues
804.943 actions AST Promotion (jouissance 1er juillet 2003) détenues par AST Investissements seront annulées et le capital réduit de 886.600€ à 564.622,80€ divisé en 1.411.557 actions de 0,40€ nominal.

>Augmentation de la valeur nominale des actions
L'assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre a décidé d'augmenter la valeur nominale unitaire des actions de 0,40 à 1,80€ par l'incorporation des réserves. Le capital est porté à 2.540.802,60€ divisé en 1.411.557 actions de 1,80€ nominal.

>Division par 5 de la valeur nominale de l'action AST Promotion
L'assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre a décidé de procéder à la division par 5 du nominal des actions AST Promotion, qui sera ramené de 1,80€ à 0,36€.
La division sera réalisée automatiquement par Euroclear France par multiplication des soldes des affiliés à l'issue de la séance du 13 octobre 2004.

>Date d'effet
En conséquence, à compter du 14 octobre, le nombre d'actions AST Promotion, inscrite sur le marché libre de 0,36€ de valeur nominale sera :

- 1.037.785 actions anciennes de 0,36€ nominal, jouissance 1er juillet 2003 (code FR0000076887-MLASP)
- 6.020.000 actions nouvelles de 0,36€ nominal, jouissance 1er juillet 2004 (code FR0010126235-ASP NV)

Cette opération accroît fortement la liquidité du titre, et la valeur unitaire rend par ailleurs accessible à un plus grand nombre d'actionnaires individuels le titre de la société qui conjugue développement important et forte rentabilité depuis plus de 5 ans.

>Modification de la clôture de l'exercice social

La date de clôture de l'exercice social sera fixée au 31 décembre de chaque année.

>Agenda de publication...

Le Groupe publiera première quinzaine de novembre, une situation consolidée intermédiaire au 30.09.2004 (15 mois) pour l'exercice 2004 d'une durée exceptionnelle de 18 mois.

Inscrit au Marché Libre d' Euronext Paris, (Code MLAPS, Isin : 0000076887) AST Promotion est constructeur/promoteur de Maisons Individuelles en région Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon, PACA et Bourgogne. »

Communiqué diffusé le 3 novembre 2004:

« Le groupe confirme les résultats au 30.06.2004 et dépasse les objectifs annoncés il y a 15 mois !

Le Groupe AST Promotion annonce un CA consolidé au 30.09.2004 (15 mois) à 31 432 409€ et un résultat net de 2 584 316€, qui représente 8.22% du C.A consolidé.

Le mois d'août traditionnellement défavorable n'a eu qu'un impact limitée sur une activité et une rentabilité qui reste très bien orientée.

Le groupe annonce un objectif de chiffre d'affaires de 37 000 000€ au 31.12.2004 (exercice exceptionnel sur 18 mois) avec le même niveau de rentabilité.

A propos de AST Promotion :

Inscrit au Marché Libre d'Euronext Paris, (code MLASP & ASPNV)

AST PROMOTION est constructeur/promoteur de Maisons Individuelles en régions Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon, PACA, Bourgogne.

Grâce à son business model le Groupe conjugue forte croissance et rentabilité depuis plus de 5 ans.

Agenda de publication...

Le Groupe publiera le 28 février, son chiffre d'affaires annuel (exercice clos le 31.12.2004 sur 18 mois). »

7.2. PERSPECTIVES D'AVENIR

AST Promotion prévoit de réaliser un chiffre d'affaires au 31/12/04 (18mois) de 37 Meuros.

Les objectifs du groupe AST Promotion sont les suivants :

- développer sa position de leader des constructeurs nationaux et régionaux en Rhône Alpes en construction notamment à travers le développement de nouveaux produits comme Top Duo et A Two et l'élargissement de son offre à d'autres régions,
- accentuer son rôle en tant qu'interlocuteur des collectivités en promotion (habitat alternatif),
- proposer le produit Top Duo sous forme de franchise.

Afin de faire participer ses collaborateurs aux fruits de son expansion, le groupe a pour projet de mettre en place un Plan Epargne Groupe.

8. CALENDRIER PREVISIONNEL DE COMMUNICATION FINANCIERE

Les informations financières communiquées par AST PROMOTION sont disponibles sur le site Internet <http://www.ast-promotion.fr>

Le calendrier indicatif de la communication financière d'AST PROMOTION pour la fin de l'année 2004 et l'année 2005 est le suivant :

Chiffre d'affaires sur 15 mois au 30/09/04	31 octobre 04
Chiffre d'affaires annuel (exercice clos le 31/12/04 sur 18 mois)	28 février 05
Résultats annuels 2004	fin avril 05
CA du premier trimestre 2005	mi mai 05
Chiffre d'affaires du premier semestre 2005	mi-août 05
Résultat du premier semestre 2005	Fin octobre 05