

## LES CONSTRUCTEURS DU BOIS

Société Anonyme  
au capital de 1 028 571,36 euros  
Siège social : 18 rue Pasquier  
75008 PARIS  
533 622 775 RCS PARIS

### RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 JUIN 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025

Chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant **l'exercice clos le 31 décembre 2025** et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

#### 1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

##### Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

- ✦ L'année 2025 a été marquée par un avancement significatif des chantiers engagés en 2024 et un retard dans les ouvertures de chantiers prévues.  
Le chiffre d'affaires consolidé est en dessous des objectifs et se situe à 20 288 328 euros soit un recul de 13,8% par rapport à 2024. Ce retard est essentiellement lié aux décalages de signatures des dossiers de vente aux bailleurs.  
La reprise attendue sur la vente des produits à destination des acquéreurs individuels n'a pas été constatée en 2025.

La structuration enclenchée en 2024 s'est développée en 2025 avec la formation de plusieurs sociétés civiles de construction vente, support de nos programmes immobiliers.

- ✦ *Marge de production* : La baisse de chiffre d'affaires de 13,8% engendre une baisse de la marge de production qui en 2025 est à 3 881 125 euros contre 4 635 118 euros en 2024, soit une baisse de 16,3%. Cependant les charges fixes ainsi que les masses salariales sont maîtrisées et même en baisse pour un montant en 2025 de 2 475 903 euros contre 2 910 293 euros en 2024, soit moins 15%.
- ✦ *Structure financière* : La dette de 2025 est en baisse par rapport à 2024, elle passe de 16 925 462 euros à 15 040 409 euros. La trésorerie est directement impactée par l'augmentation des stocks et la baisse du chiffre d'affaires passant de 5 237 949 euros en 2024 à 1 283 052 euros en 2025.
- ✦ *Evènements* : En 2025, le groupe a conforté sa position en matière de logements gérer en augmentant significativement ses actifs immobiliers par l'achat de 10 appartements.

### Activités en matière de recherche et de développement

Nous restons actifs sur ce domaine avec un développement en cours sur une solution de géothermie de surface.

### Evolution prévisible et perspective d'avenir

Nous devons reprendre les dossiers retardés en 2025 et en fonction des possibilités en matière de marché et du volume de projets en cours sur le groupe, nous devrions reprendre un développement de notre chiffre d'affaires. Notre volume de dossiers en cours représente plus de 220 millions d'euros.

## **2. FILIALES ET PARTICIPATIONS**

### Prise de participation ou prise de contrôle

Nous vous signalons que notre Société a pris, au cours de l'exercice écoulé :

- Le 21 novembre 2025, une participation de 99 pour cent, dans la société ECOCITY 10, société civile de construction-vente, au capital de 1 000 euros, sise 9 allée des Chênes, 88000 EPINAL, immatriculée au RCS d'Epinal sous le numéro 994 268 472,
- Le 26 novembre 2025, une participation de 99 pour cent, dans la société ECOCITY 11, société civile de construction-vente, au capital de 1 000 euros, sise 9 allée des Chênes, 88000 EPINAL, immatriculée au RCS d'Epinal sous le numéro 994 463 313,

### Activité des filiales et participations

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

## Filiales et participations

Etat exprimé en euros	31/12/2025	Capitaux propres	Quote-part détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
<b>A. Renseignements détaillés</b>				
<b>1. Filiales (Plus de 50 %)</b>				
ECOCITY 10		694	99,00	(306)
PAYSAGES		232 711	99,00	(33 437)
C'SOLUTIONS		213 005	90,00	64 002
LCB IMMO		(1 767)	95,00	(10 576)
LCB TECHNIQUE		500 849	99,00	218 885
ECOCITY 1		(680 880)	99,00	(681 880)
ECOCITY 2		380	99,00	(620)
ECOCITY 3		(260 205)	99,00	(261 205)
ECOCITY 4		380	99,00	(620)
ECOCITY 5		(379 797)	99,00	(380 797)
ECOCITY 6		283 092	99,00	282 092
ECOCITY 7		461 874	99,00	460 874
ECOCITY 8		343 885	99,00	342 885
ECOCITY 9		11	99,00	(989)
ECOCITY 11		709	99,00	(291)
<b>2. Participations (10 à 50 %)</b>				
<b>B. Renseignements globaux</b>				
<b>1. Filiales non reprises en A</b>				
a) françaises				
b) étrangères				
<b>2. Participations non reprises en A</b>				
a) françaises				
b) étrangères				

### Prise de participation ou prise de contrôle

Nous vous signalons que notre Société n'a pas pris de participations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### **3. PRETS INTERENTREPRISES**

Nous vous signalons qu'aucun prêt inter-entreprises n'a été effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### **4. ETABLISSEMENTS**

Notre Société possède deux établissements :

- Le premier situé au 9 allée des Chênes, 88000 EPINAL, identifié sous le numéro SIRET 533 622 775 00021.

B

- Le second situé au 24 rue des Rascasses, 83250 LA LONDE LES MAURES, identifié sous le numéro SIRET 533 622 775 00047.

#### 5. SUCCURSALES

Conformément aux dispositions de l'article L. 232-1, II, 3° du Code de commerce, nous vous indiquons que notre Société n'a pas de succursale.

#### 6. PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL

Conformément à l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que le personnel de la Société ne détient pas de participation dans le capital de la Société à la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2025.

#### 7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2025 et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans le tableau suivant :

##### Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées		4	2		1	7
Montant total des factures concernées (TTC)		17 721 €	19 488 €		47 541 €	84 750 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,18 %	0,20 %		0,35%	0,71 %
<b>(B) Factures à exclure du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisé : 45 jours</b>						
Délais contractuels	Selon fournisseur					

A

### Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Les informations mentionnées dans le tableau ne tiennent pas compte des clients douteux.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	2	3	1	3	9	
Montant total des factures concernées (TTC)	31 960 €	13 222 €	104 210 €	649 €	150 041 €	
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice	0,25%	0,10%	0,86%	0	1,25%	
<b>(B) Factures à exclure du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisé : 45 jours</b>						
Délais contractuel	Selon clients					

### 8. RACHATS D' ACTIONS

Aucun rachat d'actions n'a été effectué en application des articles L.225-208 et L. 225-209-2 du Code de commerce.

### 9. RÉSULTATS - AFFECTATION

#### Examen des comptes et résultats

Conformément au règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers, ayant modifié les dispositions du Plan comptable général, il est précisé que les données financières de l'exercice N sont établies selon ces nouvelles règles, tandis que celles de l'exercice N-1 ont été établies selon les règles antérieures.

En conséquence, la comparabilité entre les exercices N et N-1 doit être appréciée en tenant compte de ces évolutions.

À ce titre :

- Le poste "Autres produits d'exploitation" de l'exercice N inclut désormais les produits de cession d'immobilisations (incorporelles et corporelles), éléments qui n'étaient pas présentés de manière distincte au titre de l'exercice N-1 ;
- Le poste "Autres charges" de l'exercice N a été retraité pour les besoins de la présentation comparative afin d'y intégrer les "valeurs comptables des immobilisations cédées (VNC)", élément qui n'était pas présent au titre de l'exercice N ;
- Enfin, certains libellés ont été modifiés conformément aux nouvelles dispositions du Plan comptable général. Le poste "Charges sociales" de l'exercice N-1 est désormais présenté sous l'intitulé "Cotisations sociales" au titre de l'exercice N.

B

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Postes	Exercice N (€)	Exercice N-1 (€)	Variation (%)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>9 681 598,31</b>	<b>8 045 131,82</b>	<b>20,34%</b>
Autres produits d'exploitation	509 464,66	568 816,49	-10,43%
Achats et variation des stocks	7 650 510,02	6 796 685,21	12,56%
Autres achats et charges externes	1 198 390,54	1 344 456,54	-10,86%
Impôts et taxes	4 459,23	6 183,70	-27,89%
Traitements et salaires	169 696,32	212 822,83	-20,26%
Cotisations sociales	51 752,87	56 125,73	-7,79%
Effectif salarié moyen (nombre)	5	5	0 %
Dotations aux amortissements et provisions	23 339,13	24 470,79	-4,62%
Autres charges	1 256,72	189,70	562,48%
Charges d'exploitation	9 099 404,83	8 440 934,50	7,80%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 091 658,14</b>	<b>173 013,81</b>	<b>530,97%</b>

B

Résultat financier	-853 538,38	941 936,89	-190,62%
Résultat courant avant impôts	238 119,76	1 114 950,70	-78,64%
Résultat exceptionnel	-146 448,50	-5 778,66	2434,30%
Impôt sur les sociétés	22 098,00	22 098,00	-91,93%
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>69 573,26</b>	<b>835 449,04</b>	<b>-91,67%</b>
<b>TOTAL DU BILAN</b>	<b>17 948 611,34</b>	<b>19 853 319,65</b>	<b>-9,59%</b>

#### Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître **un bénéfice de 69 573,26 euros**.

Nous vous proposons également de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 en totalité au compte « réserve légale » qui s'élève ainsi à 73 573,26 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 5 201 270,13 euros.

#### Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

#### Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver le montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement visées à l'article 39,4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 49 174 euros, ainsi que l'impôt correspondant de 12 294 euros.

Le montant des amendes et pénalités s'élève à 957 euros.

La taxe sur les véhicules de société s'élève à 969 euros.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, figure le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices :

**Tableau des résultats et autres  
éléments caractéristiques de la société  
au cours des cinq derniers exercices**

(articles R. 225-102 du Code de commerce)

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
<b>CAPITAL-en fin d'exercice</b>	Capital social	40 000	40 000	40 000	1 028 571	1 028 571
	Nombre d'actions ordinaires	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 285 714	4 285 714
	Nbre d'actions dividende prioritaire sans droit de vote					
	Nombre maximal d'actions à créer : - Par conversion d'obligation - Par droit de souscription					
<b>OPERATIONS et RESULTAT</b>	Chiffre d'affaires ( hors taxes )	8 053 364	9 515 230	5 644 605	8 045 132	9 681 598
	Résultat avant impôts, participations dotations aux amortis et prov.	330 936	649 962	1 259 566	1 133 643	(34 789)
	Impôts sur les bénéfices	216 501	123 864	311 784	273 723	22 098
	Participation des salariés					
	Résultat après impôts, participation dotations aux amortis et provisions	612 469	382 404	936 159	835 449	69 573
	Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortis et prov.					
	Résultat après impôts, participation, dotations aux amortis et provisions					
	Dividende attribué					
<b>PERSONNEL</b>	Effectif moyen salarié					
	Montant de la masse salariale	62 424	154 911	198 870	212 823	169 696
	Montant des sommes versées en avantages sociaux	20 264	50 753	51 701	56 126	51 753

B

## **RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous présentons dans le présent rapport de gestion, notre rapport sur le gouvernement d'entreprise contenant toutes les informations requises par la réglementation en vigueur.

### **CONVENTIONS CONCLUES PAR UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF DE LA SOCIÉTÉ AVEC UNE FILIALE**

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4, 2° du Code de commerce, nous mentionnons ci-dessous les conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes ou conclues à des conditions normales, intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, et selon le cas, le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

#### *1<sup>ère</sup> convention*

La société est partie à une convention de gestion centralisée de trésorerie avec la société CFD CAPITAL, en tant que société centralisatrice, ainsi qu'avec les sociétés filiales de la Société, conclue à Epinal le 03 septembre 2021 et prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Suivant les termes de cette convention, la société CFD CAPITAL réalise la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe formée par ces sociétés.

#### *2<sup>ème</sup> convention*

La Société est partie à une convention d'animation et des prestations de service avec la société CFD CAPITAL, en tant que société mère, ainsi qu'avec les sociétés filiales de la Société, conclue à Epinal le 03 septembre 2021 et prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Suivant les termes de cette convention, la société CFD CAPITAL réalise l'animation du Groupe constitué par ces sociétés et des prestations de service à leur profit, moyennant une rémunération fixée à 90,00 euros HT de l'heure.

#### *3<sup>ème</sup> convention*

La Société CFD CAPITAL a refacturé à notre Société des prestations administratives à hauteur de 330 750 € TTC pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; il s'agit de refacturations mensuelles de l'assistance à mission administrative ainsi que des assurances pour 2 003,68 € TTC.

#### *4<sup>ème</sup> convention*

La Société C'SOLUTIONS a refacturé à notre Société des prestations de suivi de chantiers à hauteur de 223 895,75 euros TTC pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### *5<sup>ème</sup> convention*

La Société IXORA a refacturé des prestations d'assistance technique à notre Société à hauteur de 9 720,00 euros TTC ainsi que 238 euros au titre de remboursement de frais avancés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### *6<sup>ème</sup> convention*

La Société IPE a refacturé à notre Société des loyers concernant des bureaux d'une surface de 50 m2 et des accès à un espace salle de réunion, sanitaires, salle d'archivage pour un montant de 30 019,35 euros TTC ainsi qu'une refacturation de la taxe foncière pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

B

*7<sup>me</sup> convention*

La Société DU CHAT BOTTE loue à notre Société une cellule commerciale d'une surface de 40 m<sup>2</sup> à usage de bureaux témoin à Epinal (88), 1 quai Michelet pour un loyer annuel TTC de 7 920 euros ainsi qu'une maison témoin à La-Londe-Les-Maures pour un montant de 8 640 euros TTC pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

*8<sup>me</sup> convention*

La Société LCB TECHNIQUE a refacturé à notre Société des travaux sur différents chantiers à hauteur de 738 453,22 euros TTC pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## **INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

### Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, 1° du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux.

***Monsieur François DUCHAINE :***

Président de la société CFD CAPITAL  
Gérant de la société CFD  
Gérant de la société SCI NATION 1  
Gérant de la société SCO ALMA  
Gérant de la société DU CHAT BOTTE  
Gérant de la société C'SOLUTIONS  
Gérant de la société JDARC  
Administrateur de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS  
Président du Conseil d'Administration de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS  
Directeur Général de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS  
Gérant de la société IPE AIR 25  
Gérant de la société SCI DU MONT PETIT  
Gérant de la société SCI LCB  
Gérant de la société SCI IPE  
Gérant de la société SNC LES QUATRES NATIONS

***Monsieur Christophe BAUDON :***

Administrateur de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS  
Gérant de la société DU JEU DE DAMES  
Gérant de la société CHRISSY  
Gérant de la société IXORA  
Gérant de la société ISOLATION PU  
Liquidateur de la société GIE DES CHENES

***Madame Cygrine DUCHAINE :***

Administratrice de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS  
Gérante de la société DU CHAT BOTTE  
Gérante de la société SC CFD  
Gérante de la société C'SOLUTIONS

## **TABLEAU DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

### **Délégation de compétence**

Néant

### **Délégation de pouvoirs**

Néant

## **ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

### **Renouvellement et remplacement d'administrateurs**

Les mandats d'administrateur de Monsieur Christophe BAUDON, de Madame Cygrine DUCHAINE et de Monsieur François DUCHAINE arrivant à expiration lors de la présente Assemblée, nous vous proposons de renouveler le mandat de Madame Cygrine DUCHAINE, de Monsieur François DUCHAINE et de nommer Monsieur Lucas DUCHAINE en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Christophe BAUDON, dont le mandat n'est pas renouvelé pour une période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2032 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

### **Nomination des Commissaires aux Comptes**

Les mandats de Société SOCIETE FIDUCIAIRE ET COMPTABLE LORRAINE - SOFILOR, Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, et celui-ci ayant exprimé le désir de ne pas être renouvelé dans son mandat, nous vous proposons de nommer ultérieurement un nouveau Commissaire aux Comptes titulaire.

Vous allez également être informés par votre Conseil d'Administration, dans son rapport spécial établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce concernant les options de souscription ou d'achat d'actions

Votre Conseil vous invite, après la lecture de ces différents rapports, à vous prononcer sur les résolutions qui sont soumises à votre vote.

Fait à PARIS  
Le 06 mai 2026

Le Conseil d'Administration  
François DUCHAINE

