

RCS : MARSEILLE

Code greffe : 1303

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de MARSEILLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2007 B 01208

Numéro SIREN : 495 200 719

Nom ou dénomination : MELLONE INVESTISSEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 21/07/2023 sous le numéro de dépôt 9429

MELLONE INVESTISSEMENT
Société par actions simplifiée
Au capital de 4 676 846 euros
Siège social : Z.A Saint Estève, 13360 ROQUEVAIRE
495 200 719 RCS MARSEILLE

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

COMPTES CONSOLIDES

COPIE CERTIFIEE CONFORME

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke.

NOVALLIANCE
EXPERTISE COMPTABLE



GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT

ZA Saint Esteve
13360 ROQUEVAIRE

COMPTES CONSOLIDES

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1	PASSIF	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1
ACTIF IMMOBILISE				CAPITAUX PROPRES			
Immobilisations incorporelles	2 306 093	2 484 132	-178 039	Capital	4 676 846	4 676 846	0
<i>dont écart d'acquisition</i>	<i>1 697 823</i>	<i>1 923 144</i>	<i>-225 321</i>	Primes	567 598	567 598	0
Immobilisations corporelles	11 625 069	9 782 638	1 842 431	Réserves et résultat consolidés	49 701 039	50 206 263	-505 224
Immobilisations financières	139 283	311 493	-172 210				
Titres mis en équivalence	2 608 830	2 080 651	528 179				
Total I	16 679 275	14 658 914	2 020 361	Total I	54 945 483	55 450 707	-505 224
				INTERETS MINORITAIRES	7 341 857	7 619 939	-278 082
				Total II	7 341 857	7 619 939	-278 082
ACTIF CIRCULANT				PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Stocks et en-cours	36 244 744	17 963 517	18 281 227	Provisions pour risques	226 188	246 680	-20 492
Clients et comptes rattachés	21 492 871	19 302 528	2 190 343	Provisions pour charges	238 420	284 708	-46 288
Autres créances et comptes de régularisation	7 259 021	6 840 418	418 603	Total III	464 608	531 388	-66 780
Valeurs mobilières de placement	26 231 548	24 065 301	2 166 247				
Disponibilités	24 023 628	28 879 505	-4 855 877	DETTES			
Total II	115 251 812	97 051 269	18 200 543	Emprunts et dettes financières	16 775 210	18 766 745	-1 991 535
				Fournisseurs et comptes rattachés	12 991 801	14 841 867	-1 850 066
				Autres dettes et comptes de régularisation	39 412 140	14 499 525	24 912 615
				Total IV	69 179 151	48 108 137	21 071 014
Ecart arrondi actif	2		2	Ecart arrondi passif	-10	12	-22
TOTAL ACTIF	131 931 089	111 710 183	20 220 906	TOTAL PASSIF	131 931 089	111 710 183	20 220 906

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1
Chiffre d'affaires	61 160 920	94 027 372	-32 866 452
Autres produits d'exploitation	8 714 600	-7 222 398	15 936 998
Achats consommés	52 883 796	65 810 960	-12 927 164
Charges de personnel	9 648 381	9 799 705	-151 324
Autres charges d'exploitation	94	3 127	-3 033
Impôts et taxes	603 775	455 408	148 367
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 743 529	1 792 367	-48 838
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	4 995 945	8 943 407	-3 947 462
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	275 221	500 266	-225 045
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	4 720 724	8 443 141	-3 722 417
Charges et produits financiers	157 704	482 050	-324 346
Charges et produits exceptionnels	-351 337	858 846	-1 210 183
Impôts sur les résultats	1 340 971	2 782 902	-1 441 931
Résultat net des entités intégrées	3 186 120	7 001 135	-3 815 015
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	526 679	-102 631	629 310
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 712 799	6 898 504	-3 185 705
intérêts minoritaires	799 434	1 447 520	-648 086
Résultat net (Part du groupe)	2 913 365	5 450 984	-2 537 619
Résultat par action	0,79386813	1,16552566	-0,37165752
Résultat dilué par action	0,79386813	1,16552566	-0,37165752

GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT

ZA Saint Esteve
13360 ROQUEVAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

du 01/01/2022 au 31/12/2022

SOMMAIRE

- I. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2022
- II. REGLES ET METHODES COMPTABLES
- III. PERIMETRE DE CONSOLIDATION
- IV. NOTE SUR LE BILAN CONSOLIDE
- V. NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
- VI. INFORMATIONS SECTORIELLES
- VII. INFORMATIONS DIVERSES
- VIII. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE
- X. SITUATION FISCALE

Annexe au bilan consolidé dont le total est de 131 931 089 euros et au compte de résultat consolidé dont le chiffre d'affaires est de 61 160 920 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 3 712 799 euros.

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

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes consolidés.

I. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2022

Compte tenu de sa taille, le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT composé de la Société MELLONE INVESTISSEMENT et des entreprises qu'elle contrôle, a l'obligation d'établir des comptes consolidés depuis le 1^{er} janvier 2012.

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société SOLEAZUR a constitué un groupe fiscal depuis le 1^{er} janvier 2012, composé des sociétés suivantes :

- COMET PACA
- MEDITERRANEE CONSTRUCTION
- NLV BATIMENT
- EGCM

Les charges d'impôt sur les sociétés sont supportées par les filiales comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôts réalisées par le groupe fiscal sont conservées définitivement par MELLONE CONSTRUCTION. Cependant, la tête de groupe prend en charge la contribution additionnelle et la perte du taux réduit pour les sociétés qui auraient pu en bénéficier en l'absence d'intégration fiscale.

En 2022, le capital de la société 13INVEST a été diminué de 32 150€ par annulation 3 215 000 actions. Le capital est passé de 1 130 424.53€ à 1 162 574.53€. Par la suite, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé à l'extérieur du groupe 377 350 actions sur 5 551 203 actions qu'elle possédait. Sa participation est passé de 4.77% à 4.58%.

Le groupe MELLONE INVESTISSEMENT dont l'activité première est le BATIMENT, a démarré une nouvelle activité en 2011, la PROMOTION IMMOBILIERE. La société holding de ce sous-groupe est la société COTE SUD PROMOTION. Les programmes immobiliers sont des opérations à long terme. Au 31/12/2022, les programmes réalisés par la Société SIX FOURS ALLEGRE a été livré en totalité. Celui de la Société MARSEILLE PALAMA a été livré ses derniers lots (2 lots sur 16). Les sociétés AUBAGNE LES PASSONS, LA DESTROUSSE LE MOULIN et MARSEILLE PALAMA ont fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine par la société CSP.

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 3 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE.

Les sociétés détenues par COTE SUD PROMOTION, MARSEILLE PRUD'HOMMES et PEYNIER LA TREILLE sont devenues significatives en 2022 et ont été intégrées globalement au groupe.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, les sanctions qui visent la Russie, la hausse des prix des matières premières, la hausse du coût des transports et les problèmes de pénuries ont impactés négativement la reprise de l'activité de la société et de ses filiales post-crise sanitaire.

La situation de trésorerie de la Société et du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2022.

Depuis la clôture de l'exercice 2022, le contexte inflationniste et la forte hausse des taux d'intérêts qui continue de croître depuis le quatrième trimestre 2022 ont un impact négatif sur l'activité de notre société et du groupe.

La France et l'Europe dans son ensemble sont aujourd'hui au cœur d'une crise énergétique mondiale majeure. Cette crise entraîne une forte hausse du coût de l'énergie.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur ce conflit et les impacts qu'il engendrera sur l'économie.

Les conséquences de cette situation sont à ce jour difficilement mesurable car en constante évolution et ne nous permettent pas d'anticiper sereinement l'avenir.

Ces éléments impacteront négativement notre résultat pour l'année 2023, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés ont été élaborés et présentés conformément aux règles françaises selon les dispositions du Règlement ANC n°2020-01 du 9 octobre 2020, homologué par l'arrêté du 29 décembre 2020.

Les principales différences entre les règles et méthodes retenues en consolidation et celles appliquées dans les comptes individuels des sociétés du groupe résultent de la constatation des écarts d'acquisition, de la comptabilisation des impôts différés et des engagements en matière de retraite, de l'élimination des provisions règlementées et des opérations intra-groupes, et aussi du retraitement des crédits-baux.

1.2 PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les comptes des sociétés sous contrôle exclusif ont été consolidés par intégration globale (13INVEST, MELLONE CONSTRUCTION, COMET PACA, MEDITERRANEE CONSTRUCTION, NLV BATIMENT, EGCM, COMET SUD, NLV ROUSSILLON, VPPN, PERSPECTIVES IMMOBILIERES, COTE SUD PROMOTION, AIX SAVORNIN, AIX NOUVEL HORIZON, LA CIOTAT BELUGES, MARSEILLE PRUD'HOMMES, PEYNIER LA TREILLE, MELLONE FONCIERE, LES CIGALES DE BELONNETS, LA CIGALE DE SCHUMAN, M2J, JORYF IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES, LES JARDINS DE CEZANNE, EYGUIERES BAYOL, MELLONE HABITAT et LA CIGALE D'EMILE COMBES).

Les comptes des sociétés dont le groupe a une influence notable ont été pris en compte par mise en équivalence, SIX FOURS ALLEGRE et le sous-groupe consolidé JORYF HOLDING. Nous avons utilisé les comptes consolidés du sous-groupe JORYF HOLDING pour réaliser la mise en équivalence.

1.3 ECARTS D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition ont été déterminés de la manière suivante :

Ecart d'acquisition positif COTE SUD PROMOTION par MELLONE INVESTISSEMENT

La société MELLONE INVESTISSEMENT a augmenté sa participation dans la société COTE SUD PROMOTION en rachetant 33% des actions le 25/04/2016. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société COTE SUD PROMOTION au 31/12/2015	-823 k€
Quote-part de MELLONE INVESTISSEMENT 33%	-271 k€
Prix d'acquisition des titres	209 k€
Ecart d'acquisition positif	480 k€

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement cumulé s'élève à 320K€.

Ecart d'acquisition positif MELLONE CONSTRUCTION (anciennement SOLEAZUR) par MELLONE INVESTISSEMENT

La société MELLONE INVESTISSEMENT a augmenté sa participation dans la société SOLEAZUR en rachetant 8.56% des actions le 30/09/2019. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société SOLEAZUR au 30/10/2019	24 953 k€
Quote-part de MELLONE INVESTISSEMENT 8.56%	2 135 k€
Prix d'acquisition des titres	2 644 k€
Ecart d'acquisition positif	509 k€

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement cumulé s'élève à 161K€.

Ecart d'acquisition positif MELLONE CONSTRUCTION (anciennement SOLEAZUR) par 13INVEST

La société 13INVEST a acquis 28.59% des actions de la société SOLEAZUR le 30/09/2019. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société SOLEAZUR au 30/10/2019	24 953 k€
Quote-part de 13INVEST 28.59%	7 134 k€
Prix d'acquisition des titres	8 897 k€
Ecart d'acquisition positif	1 763 k€

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement cumulé s'élève à 572K€.

Ecart d'acquisition positif PERSPECTIVES IMMOBILIERES par MELLONE INVESTISSEMENT

La société PERSPECTIVES IMMOBILIERES a été créée le 4 avril 2019. MELLONE INVESTISSEMENT a une participation de 60%. Au 31/12/2019, les comptes de la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES n'étant pas significatifs, ils n'avaient pas été consolidés. La société est entrée dans le périmètre le 1^{er} janvier 2020. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES au 31/12/2019	- 135 k€
Quote-part de MELLONE INVESTISSEMENT 60%	- 81 k€
Prix d'acquisition des titres	3 k€
Ecart d'acquisition positif	84 k€

L'écart a été provisionné en totalité en 2020.

En 2021, MELLONE INVESTISSEMENT a augmenté sa participation de 40% dans la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES pour la porter à 100%.

Fonds propres consolidés de la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES au 31/12/2021	- 336 k€
Quote-part de MELLONE INVESTISSEMENT 40%	- 133 k€
Prix d'acquisition des titres	0 k€
Ecart d'acquisition positif	133k€

L'écart a été provisionné en totalité en 2021.

Ecart d'acquisition positif AIX NOUVEL HORIZON par COTE SUD PROMOTION

La société AIX NOUVEL HORIZON a été créée le 3 mars 2020. COTE SUD PROMOTION a une participation de 99.98%. Au 31/12/2020, les comptes de la société AIX NOUVEL HORIZON n'étant pas significatifs, ils n'avaient pas été consolidés. La société est entrée dans le périmètre le 1^{er} janvier 2021. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES au 31/12/2020	- 87 k€
Quote-part de COTE SUD PROMOTION 99.98%	- 87 k€
Prix d'acquisition des titres	5 k€
Ecart d'acquisition positif	92 k€

L'écart a été provisionné en totalité en 2021.

1.4 METHODES ET REGLES D'EVALUATION**Les immobilisations corporelles et leur amortissement**

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles n'ont pas donné lieu à décomposition.

Les amortissements sont calculés linéairement sur les durées de vie d'utilisation probable suivantes :

Matériels et outillages	3 à 7 ans
Agencements et aménagements	9 ans
Matériel de transport	2 à 6 ans
Mobilier et matériel de bureau	3 à 5 ans

Les immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés figurent pour la valeur d'acquisition. Leur valeur d'inventaire est déterminée à partir de la quote-part des capitaux propres et des perspectives de rentabilité.

Les en-cours et stocks

Le groupe MELLONE INVESTISSEMENT a 3 activités, les activités de BATIMENT, PROMOTION IMMOBILIERE et FONCIERE.

Pour l'activité BATIMENT, les stocks de matériels au dépôt ou sur les chantiers sont valorisés à leur prix de revient fournisseurs.

Pour l'activité PROMOTION IMMOBILIERE et FONCIERE, une société est créée pour chaque opération immobilière. Ainsi l'ensemble des charges de chaque société sont des coûts directs et constituent le coût de revient de l'opération immobilière.

Les stocks et en cours sont dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture des comptes.

Les opérations à long terme

Pour l'activité BATIMENT, le chiffre d'affaires est enregistré en fonction de l'avancement des chantiers, selon les « situations méritées » acceptées par les clients.

Pour l'activité PROMOTION IMMOBILIERE, le résultat des opérations immobilières destinées à la vente est dégagé lors de la délivrance à l'acquéreur. Pour les opérations vendues par fractions, le résultat est dégagé lot par lot. Les charges sont affectées à chaque lot en fonction du coût unitaire de chaque lot déterminé au prorata des quotes-parts de copropriété fixées dans le règlement de copropriété lorsqu'il existe, ou au prorata des surfaces utiles.

Les instruments financiers

Les instruments financiers sont constitués de contrats de capitalisation et de comptes à terme pour un total de 26 514 481€. Une provision pour dépréciation a été constituée pour ramener cette valeur à 26 231 548€.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances douteuses font l'objet de provisions évaluées individuellement en fonction de leur risque propre.

Indemnités de départ à la retraite

La partie non couverte par un contrat d'assurance a été provisionnée.

	en k€
MELLONE INVESTISSEMENT	90
MELLONE CONSTRUCTION	27
COMET PACA	43
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	73
NLV BATIMENT	6
EGCM	9
COMET SUD	5
VPPN	26
COTE SUD PROMOTION	5
MELLONE IMMOBILIER	2

Hypothèses de calcul retenues :

- Départ à la retraite : 62 ans
- Turn over : 3% l'an
- Taux de capitalisation : 2% l'an
- Taux d'actualisation : 3.77% l'an (inflation comprise)
- Taux de charges sociales patronales : 45%

Impôts sur les bénéfices

Certains retraitements apportés aux comptes annuels des sociétés consolidées, ainsi que certains décalages d'imposition dans le temps qui existent dans les comptes annuels, dégagent des différences temporaires entre le résultat fiscal et le résultat comptable retraité. Ces retraitements et ces différences temporaires donnent lieu à la constatation d'impôts différés dans les comptes consolidés.

Le taux d'impôt de 25% a été retenu pour calculer les impôts différés.

Compte tenu du manque de perspectives sur les résultats de JORYF IMMOBILIER et PERSPECTIVES IMMOBILIERES, les déficits fiscaux respectivement de 45k€ et 171k€ n'ont pas été activés.

Retraitement des contrats de crédit-bail

Le retraitement des crédits baux préconisé par le Règlement ANC n°2020-01 a été appliqué. Les biens sont ainsi immobilisés et amortis sur leur durée d'utilisation. Les frais financiers qui en découlent correspondent aux « vrai » coûts nécessaires au financement de tels biens.

Les biens dont l'option d'achat est levée continuent à être amortis pour leur durée de vie restante, à contrario, les biens dont les contrats ont été arrêtés sont sortis des immobilisations.

Compte tenu de la crise sanitaire liée à la COVID-19, le paiement des redevances de crédit-bail a été suspendu pendant 6 mois pour la plupart des contrats en 2020. Les redevances non réglées pour 221k€ ont été inscrites en dettes d'emprunt au 31/12/2022 dans les comptes consolidés.

II. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 SOCIETES CONSOLIDEES

Le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT comprend les sociétés consolidées suivantes :

SOCIETE	SIREN	siège social	Capital détenu directement ou indirectement	Contrôle	méthode de consolidat ion
MELLONE INVESTISSEMENT	495200719	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	Mère		IG
13INVEST	877569954	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	4,58%	exclusif	IG
MELLONE CONSTRUCTION	534056148	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
COMET PACA	491386793	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	511590697	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
NLV BATIMENT	599611788	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
EGCM	809367931	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
COMET SUD	814832879	64 rue Maryse Hilsz 34430 ST JEAN DE VEDAS	78,40%	exclusif	IG
NLV ROUSSILLON	817474802	64 rue Maryse Hilsz 34430 ST JEAN DE VEDAS	78,40%	exclusif	IG
PERSPECTIVES IMMOBILIERES	850070723	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	100,00%	exclusif	IG
COTE SUD PROMOTION	790049399	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,24%	exclusif	IG
SCI SIX FOURS ALLEGRE	822904850	BD Dunkerque 13002 MARSEILLE	23,47%	influence notable	ME
SCI AIX NOUVEL HORIZON	882105760	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,22%	exclusif	IG
SCI AIX SAINT SAVORNIN	888438207	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	84,77%	exclusif	IG
SCI EYGUIERES BAYOL	827762170	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	66,65%	exclusif	IG
SNC LA CIOTAT BELUGES	830088514	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,22%	exclusif	IG
SCI MARSEILLE PRUDHOMMES	823767363	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,24%	exclusif	IG
SCI PEYNIER LA TREILLE	880336805	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,24%	exclusif	IG
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	903261311	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,33%	exclusif	IG
SCI LES JARDINS DES ALPILLES	903548188	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,33%	exclusif	IG
SCI LES JARDINS DE CEZANNE	903548121	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,33%	exclusif	IG
VPPN	501044747	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	40,02%	exclusif	IG
MELLONE IMMOBILIER	890678612	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	66,66%	exclusif	IG
MELLONE HABITAT	902275098	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	66,66%	exclusif	IG
LA CIGALE D'EMILE COMBES	893735092	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	66,65%	exclusif	IG
JORYF HOLDING	828429258	8 rue du Poitou 91220 BRETIGNY SUR ORGE	14,24%	influence notable	ME
MELLONE FONCIERE	823033121	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	84,99%	exclusif	IG
LES CIGALES DE BELONNETS	823473327	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	84,99%	exclusif	IG
LA CIGALE DE SCHUMAN	847800810	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	84,97%	exclusif	IG
M2J	789613700	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	100,00%	exclusif	IG
JORYF IMMOBILIER	490928686	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	100,00%	exclusif	IG

JORYF HOLDING constitue un sous-groupe. Les titres de la société JORYF HOLDING ont été valorisés à la quote-part des capitaux propres consolidés du sous-groupe JORYF HOLDING.

2.2 SOCIETES NON CONSOLIDEES

Le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT comprend les sociétés non consolidées suivantes :

SOCIETE (en K€)	SIREN	Capital détenu directement ou indirectement	Capitaux propres	Résultat du dernier exercice	valeur nette comptable des titres
SCI MARSEILLE MALVINA	899364442	78%	-51	-57	5
AIX LA FELICITE	851604751	78%	5	0	5
NLCBAT France	821909611	20%	69	1	10
FIBAT	894857622	25%	NC	NC	0
SCI LES JARDINS DU ROUQUIER	907561807	32%	-2	-7	3
SCI LES JARDINS DE VAURANNE	910037506	32%	5	0	3
SCI LE REPOS	911665743	32%	5	0	2
SCI LE PARC LOUBET	910252840	63%	-101	-106	5
SCI LE VENDOME	914361233	63%	-78	-83	5
SCI CAMP SARLIER	917759540	63%	-24	-29	5
MELLONE INGENIERIE	904710571	59%	-249	-254	4
SCI LA CIGALE DE LA BOURGADE	922303656	43%	5	0	0

Les sociétés dont le total de bilan et le chiffre d'affaires sont inférieurs à 500k€ n'ont pas été consolidées dans la mesure où elles ne sont pas significatives.

Les SCI LES JARDINS DU ROUQUIER, LES JARDINS DE VAURANNE, LE REPOS, LE PARC LOUBET, LE VENDOME, CAMP SARLIER et LA CIGALE DE LA BOURGADE n'ont pas eu d'activité en 2022. Un terrain devrait être acquis en 2023.

Comparabilité des comptes

Au 31/12/2021, les sociétés consolidées étaient les suivantes :

SOCIETE	Méthode de consolidation
MELLONE INVESTISSEMENT	intégration globale
13INVEST	intégration globale
MELLONE CONSTRUCTION (ex SOLEAZUR)	intégration globale
COMET PACA	intégration globale
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	intégration globale
NLV BATIMENT	intégration globale
EGCM	intégration globale
COMET SUD (ex COMET LANGUEDOC ROUSSILLON)	intégration globale
NLV ROUSSILLON	intégration globale
PERSPECTIVES IMMOBILIERES	intégration globale
COTE SUD PROMOTION	intégration globale
SCI SIX FOURS ALLEGRE	mise en equivalence
SCI EYGUIERES BAYOL	intégration globale
SNC LA CIOTAT BELUGES	intégration globale
SCI AUBAGNE LES PASSONS	intégration globale
SCI LA DESTROUSSE LE MOULIN	intégration globale
SNC MARSEILLE PALAMA	intégration globale
VPPN	intégration globale
SCI AIX NOUVEL HORIZON	intégration globale
SCI AIX SAINT SAVORNIN	intégration globale
MELLONE IMMOBILIER	mise en equivalence
MELLONE HABITAT	mise en equivalence
LA CIGALE D'EMILE COMBES	intégration globale
JORYF HOLDING	mise en equivalence
MELLONE FONCIERE	intégration globale
LES CIGALES DE BELONNETS	intégration globale
LA CIGALE DE SCHUMAN	intégration globale
M2J	intégration globale
JORYF IMMOBILIER	intégration globale

Les sociétés MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES, LES JARDINS DE CEZANNE, MARSEILLE PRUDHOMMES et PEYNIER LA TREILLE n'étant pas encore significatives en 2021. Elles ont été intégrées en 2022.

Les sociétés AUBAGNE LES PASSONS et LA DESTROUSSE LE MOULIN ont été fusionnées dans les comptes de la société COTE SUD PROMOTION en 2022.

III. NOTE SUR LE BILAN CONSOLIDE

3.1 IMMOBILISATIONS

En k€

VALEURS BRUTES	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Valeur brute fin d'exercice
Ecart d'acquisition	3 061	0	0	0	3 061
Immobilisations incorporelles	843	142	0	0	985
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	10 943	3 093	453	0	13 584
Immobilisations corporelles en crédit-bail	7 772	855	927	0	7 699
Immobilisations financières	316	116	297	4	139
Titres mis en équivalence	2 081	530	0	0	2 610
Total	25 017	4 736	1 677	4	28 079

3.2 AMORTISSEMENTS

En k€

VALEURS BRUTES	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Valeur brute fin d'exercice
Ecart d'acquisition	1 088	275	0	0	1 364
Immobilisations incorporelles	332	45	0	0	377
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	4 267	600	88	0	4 778
Immobilisations corporelles en crédit-bail	4 667	1 006	793	0	4 880
Immobilisations financières	5	0	4	0	1
Total	10 358	1 926	886	0	11 399

3.3 PROVISIONS

En k€

PROVISIONS	Valeur début exercice	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Valeur fin d'exercice
Provisions pour risques	246 680	84 165	104 658		226 187
Provisions pour charges	284 708	3 457	49 745		238 420
Provisions pour impôts différés	152 058	160 346	152 058		160 346
Total	683 446	247 968	306 461	0	624 953
Provisions pour dépréciation	209 469	282 935	61 066	0	431 338

3.4 STOCKS

En k€

VALEURS BRUTES	Valeur brute fin d'exercice	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Valeur brute fin d'exercice
Stock de matières premières	3 822	849	72	0	4 599
En-cours production	14 142	17 834	409	79	31 646
Total	17 964	18 682	480	79	36 245

3.5 DETTES ET CREANCES

ETAT DES CREANCES (En k€)	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an	
Immobilisations financières	139		139	
Clients et comptes rattachés	21 520	21 520		
Actif d'impôt différé	1 280	1 280		
Autres créances	6 051	6 051		
Charges constatées d'avance	48	48		
TOTAL	29 038	28 899	139	
ETAT DES DETTES	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 397	5 222	510	3 665
Concours bancaires courants	3 536	3 536		
Emprunt en crédit bail	3 815	1 223	2 251	341
Emprunts et dettes financières divers	27	27		
Avances, acomptes reçus/commandes		0		
Fournisseurs et comptes rattachés	12 992	12 992		
Dettes fiscales et sociales	7 889	7 889		
Autres dettes	1 010	1 010		
Produits constatés d'avance	30 514	30 514		
TOTAL	69 180	62 413	2 761	4 006

3.6 VARIATION DES DETTES FINANCIERES

en K€	valeur début exercice	souscription	rembourse ment	variations de périmètre	valeur fin exercice
Emprunts auprès d'établts de crédit	6 880	3 092	575		9 397
Contrats location- financement retraités	4 178	21	385		3 814
Dépôts reçus	31		4		27
Concours bancaires	7 677	1 163	5 304		3 536
Total	18 766	4 276	6 268	-	16 774

3.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs s'élevèrent à 1 280 k€ au 31/12/2022. Ils ont été inscrits dans un poste d'actif distinct des autres créances d'impôt sur l'état. Ils correspondent principalement aux impôts différés résultant de déficits fiscaux reportables.

Les impôts différés passifs s'élevèrent à 160 k€. Ils ont été inscrits dans un compte de passif distinct des autres dettes d'impôts sur l'état.

Ils représentent par nature des différences temporaires résultant principalement de l'élimination des résultats internes, du retraitement des crédits baux, de l'élimination des provisions règlementées, de la comptabilisation des engagements en matière de retraite et du décalage né des déficits fiscaux reportables.

IV. NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE4.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 61 M€ et a été réalisé dans le secteur du BATIMENT sur le marché français pour 60 M€.

4.2 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

La production stockée qui s'élève à + 8 367 k€ correspond aux dépenses du secteur de la PROMOTION IMMOBILIERE diminuée de la livraison des programmes immobiliers.

4.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL (en K€)

En k€

Produits exceptionnels	100
Produits de cession des immobilisations	58
Reprise provision exceptionnelle	
Autres produits exceptionnels	42
Charges exceptionnelles diverses	451
Charges exceptionnelles diverses	-8
Dotations aux amortissements exceptionnelles	
VNC des immobilisations sorties	459
Résultat exceptionnel	-351

4.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

en K€	IMPOT SUR LES SOCIETES	
	EXIGIBLE	DIFFERE
MELLONE INVESTISSEMENT	207	6
13INVEST		
MELLONE CONSTRUCTION	147	2
COMET PACA	212	-4
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	106	5
NLV BATIMENT	960	1
EGCM	20	-78
NLV ROUSSILLON	89	5
COMET SUD	28	-40
VPPN	140	-15
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE		-303
PERSPECTIVES IMMOBILIERES		
MELLONE FONCIERE		-5
LES CIGALES DE BELONNETS	7	
COTE SUD PROMOTION		-102
MELLONE IMMOBILIER		3
MELLONE HABITAT		-36
JORYF IMMOBILIER		
M2J		-13
TOTAL	1 916	-574
		1 342

4.5 RESULTAT PAR ACTION

Il existe une seule catégorie d'actions. Le capital a été constitué de 4 676 846 actions durant toute l'année 2022. Le résultat par action correspond au résultat du groupe divisé par le nombre d'actions moyen pondéré d'actions.

Il n'existe pas d'instruments dilutifs.

V. INFORMATIONS SECTORIELLES

A compter de 2011, le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT a démarré une deuxième activité, la PROMOTION IMMOBILIERE. En 2016, l'activité FONCIERE a été créée.

Ventilation des données financières principales entre les secteurs d'activités (en k€) :

	31/12/2022				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	22	60 208	9 035	611	69 876
Charges d'exploitation	1 724	55 771	7 046	339	64 880
Résultat d'exploitation	-1 702	4 437	1 989	272	4 996
Amts écart acquisition	-275				-275
Résultat financier	43	62	145	-92	158
Résultat exceptionnel	16	48	-141	-273	-350
Impôt sur les sociétés	213	1 578	-403	-47	1 341
Résultat des sociétés mises en équivalence	265		261	0	526
Résultat net	-1 866	2 969	2 657	-46	3 714

	31/12/2021				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	578	68 695	17 128	524	86 925
Charges d'exploitation	1 916	62 564	13 208	293	77 981
Résultat d'exploitation	-1 338	6 131	3 920	231	8 944
Amts écart acquisition	-408		-92		-500
Résultat financier	478	82	12	-90	482
Résultat exceptionnel	871	-34	22	0	859
Impôt sur les sociétés	469	1 637	648	29	2 783
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	-73	-30	0	-103
Résultat net	-866	4 469	3 184	112	6 899

VI. INFORMATIONS DIVERSES**6.1 TITRES MIS EN EQUIVALENCE**

Contribution aux capitaux propres et aux résultats consolidés des sociétés intégrées par mise en équivalence :

Entreprises (en k€)	valeur titre	réserves	résultat
JORYF HOLDING	2 346	-418	265
SIX FOURS ALLEGRE	264	1	206
TOTAL	2 610	-417	471

6.2 EFFECTIF

SOCIETES	effectif moyen
MELLONE INVESTISSEMENT	5
MELLONE CONSTRUCTION	18
COMET PACA	36
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	32
NLV BATIMENT	15
EGCM	10
COMET SUD	11
COTE SUD PROMOTION	4
MELLONE IMMOBILIER	6
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	6
VPPN	6
Total	149

6.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat est de 121K€.

6.4 MONTANT DES REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à fournir une information individuelle.

6.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements de caution données au 31 /12/2022 s'élèvent à (en K€) :

SOCIETES	CAUTIONS DONNEES
MELLONE INVESTISSEMENT	2 440
COMET PACA	5 556
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	4 090
EGCM	1 293
COMET SUD	1 675
VPPN	504

MELLONE INVESTISSEMENT a donné des cautions pour garantir les prêts de la société 13INVEST.

Les engagements concernant le secteur du bâtiment constituent des cautions garantissant les retenues de garanties au profit des clients et le paiement des sous-traitants. En ce qui concerne le secteur de la promotion immobilière, les cautions sont constituées d'affectations hypothécaires au profit des prêteurs de deniers.

VIII. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En k€

En k€	capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres					Total capitaux propres
					Ecart de conversion	Ecart de réévaluation	Titre de l'entreprise consolidante	Autres variations	Total autres	
Situation à la clôture n-1	4 677	567	44 755	5 451	0	0	0	0	0	55 450
Augmentation de capital										0
Affectation de résultat			5 451	-5 451						0
Résultat de la période				2 913						2 913
Distributions effectuées			-3 291							-3 291
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle										0
Variations de change										0
Variations de périmètre			-52							-52
Correction des à nouveaux			-74							-74
Situation à la clôture N	4 677	567	46 789	2 913	0	0	0	0	0	54 946

IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En k€

	2022	2021
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	3 713	6 899
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité	0	0
- résultat des sociétés mises en équivalence	-527	103
- amortissements et provisions	1 840	2 235
- variations des impôts différés	-574	18
- plus values de cession, nettes d'impôt	401	-876
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	4 852	8 379
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	231	0
Annulation écart d'acquisition négatif	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	2 667	1 877
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 751	10 256
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
Acquisitions d'immobilisations	-3 352	-2 096
Cession d'immobilisations	58	1 081
Incidences des variations de périmètre	0	2 834
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-3 294	1 819
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-3 508	-3 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-941	-183
Augmentations de capital en numéraire	0	0
Emissions d'emprunts	3 092	353
Remboursements d'emprunts	-1 649	-1 955
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	-3 006	-4 785
Variation de trésorerie	1 451	7 290
Trésorerie d'ouverture	45 269	38 003
Trésorerie de clôture	46 720	45 269
Incidence des variations de cours des devises	0	0

X. SITUATION FISCALE

En k€

	Montants
Résultat consolidé	3 713
IS consolidé	1 341
Résultat consolidé des sociétés non fiscalisées	-241
Résultat des sociétés mises en équivalence	471
Résultat comptable consolidé avant impôt des sociétés fiscalisées	4 824
Charges définitivement non déductibles	107
Produits exonérés totalement ou partiellement	-255
Quote-part sociétés transparentes imposables	-207
Déficits reportables non constatés en impôt différé	215
Dotations amts écart d'acquisition non déductible	275
Quote-part de frais et charges des produits de participations	548
Corrections intégration fiscale	-136
Corrections crédits-baux	75
Résultat fiscal consolidé	5 446
Taux d'impôt de l'entreprise consolidante	24%
Impôt théorique	1 334
Impôt constaté dans le résultat consolidé	1 377
Différences de taux d'impôt	-13
IS tx réduit	32
IS tx 25%	1 347
Total impôt calculé/résultat fiscal consolidé	1 379
Écart avec impôt constatés dans le résultat consolidé	-2

	Montants
A- Résultat d'ensemble consolidé	3 713
B- Impôt sur les bénéfices comptabilisé	1 341
C- Résultat d'ensemble avant impôt	5 054
Taux théorique du résultat consolidé	25%
Différences de taux d'impôt	191
Utilisation déficits fiscaux non activés	54
Dotations amts écart d'acquisition non déductible	69
Charges définitivement non déductibles	27
Q/P frais et charges	73
Quote-part sociétés transparentes imposables	- 52
Dividendes reçus sociétés ME	63
Correction intégrations fiscale	- 34
Explication différence de taux	200

DAUGE FIDELIANCE

109, rue du Faubourg St Honoré
75008 Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AUDIT CONSULTANT

59 Avenue André Roussin
13016 Marseille

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale d'Aix-en-Provence

MELLONE INVESTISSEMENT

S.A.S. au capital de 4.676.846 €
Siège Social : ZA Saint Estève
13360 Roquevaire

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

MELLONE INVESTISSEMENT

S.A.S. au capital de 4.676.846 €
Siège Social : ZA Saint Estève
13360 Roquevaire

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

A l'assemblée générale de la société MELLONE INVESTISSEMENT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société MELLONE INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du groupe à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Comme indiqué dans la note 1.4 de l'annexe au paragraphe « opérations à long terme » le groupe comptabilise le chiffre d'affaires et le résultat de ses contrats à long terme dans le secteur bâtiment selon la méthode de l'avancement. Nous avons apprécié les hypothèses retenues et revu les calculs faits par le groupe.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans le rapport de gestion du président adressés aux associés sur la situation financière et les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

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

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion.

Fait à Paris et Marseille,

Les Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris et d'Aix-en-Provence

DAUGE FIDELIANCE

AUDIT CONSULTANT

Signé électroniquement le 24/06/2023 par
Fabien Pourbaix

F. Pourbaix

Fabien POURBAIX

Signé électroniquement le 25/06/2023 par
Michel Malherbe

 **jesignexpert.com**

Michel MALHERBE

NOVALLIANCE
EXPERTISE COMPTABLE



GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT

ZA Saint Esteve
13360 ROQUEVAIRE

COMPTES CONSOLIDES

Du 01/01/2022 au 31/12/2022

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1	PASSIF	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1
ACTIF IMMOBILISE				CAPITAUX PROPRES			
Immobilisations incorporelles	2 306 093	2 484 132	-178 039	Capital	4 676 846	4 676 846	0
<i>dont écart d'acquisition</i>	<i>1 697 923</i>	<i>1 973 144</i>	<i>-275 221</i>	Primes	567 598	567 598	0
Immobilisations corporelles	11 625 069	9 782 538	1 842 431	Reserves et résultat consolidés	49 701 039	50 206 263	-505 224
Immobilisations financières	139 283	311 493	-172 210				
Titres mis en équivalence	2 608 830	2 080 651	528 179				
Total I	16 679 275	14 658 914	2 020 361	Total I	54 945 483	55 450 707	-505 224
				INTERETS MINORITAIRES	7 341 857	7 619 939	-278 082
				Total II	7 341 857	7 619 939	-278 082
ACTIF CIRCULANT				PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Stocks et en-cours	36 244 744	17 963 517	18 281 227	Provisions pour risques	226 188	246 680	-20 492
Clients et comptes rattachés	21 492 871	19 302 528	2 190 343	Provisions pour charges	238 420	284 708	-46 288
Autres créances et comptes de régularisation	7 259 021	6 840 418	418 603	Total III	464 608	531 388	-66 780
Valeurs mobilières de placement	26 231 548	24 065 301	2 166 247				
Disponibilités	24 023 628	28 879 505	-4 855 877	DETTES			
Total II	115 251 812	97 051 269	18 200 543	Emprunts et dettes financières	16 775 210	18 766 745	-1 991 535
				Fournisseurs et comptes rattachés	12 991 801	14 841 867	-1 850 066
				Autres dettes et comptes de régularisation	39 412 140	14 499 525	24 912 615
				Total IV	69 179 151	48 108 137	21 071 014
Ecart arrondi actif	2		2	Ecart arrondi passif	-10	12	-22
TOTAL ACTIF	131 931 089	111 710 183	20 220 906	TOTAL PASSIF	131 931 089	111 710 183	20 220 906

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1
Chiffre d'affaires	61 160 920	94 027 372	-32 866 452
Autres produits d'exploitation	8 714 600	-7 222 398	15 936 998
Achats consommés	52 883 796	65 810 960	-12 927 164
Charges de personnel	9 648 381	9 799 705	-151 324
Autres charges d'exploitation	94	3 127	-3 033
Impôts et taxes	603 775	455 408	148 367
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 743 529	1 792 367	-48 838
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	4 995 945	8 943 407	-3 947 462
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	275 221	500 266	-225 045
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	4 720 724	8 443 141	-3 722 417
Charges et produits financiers	157 704	482 050	-324 346
Charges et produits exceptionnels	-351 337	858 846	-1 210 183
Impôts sur les résultats	1 340 971	2 782 902	-1 441 931
Résultat net des entités intégrées	3 186 120	7 001 135	-3 815 015
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	526 679	-102 631	629 310
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 712 799	6 898 504	-3 185 705
intérêts minoritaires	799 434	1 447 520	-648 086
Résultat net (Part du groupe)	2 913 365	5 450 984	-2 537 619
Résultat par action	0,79386813	1,16552566	-0,37165752
Résultat dilué par action	0,79386813	1,16552566	-0,37165752

GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT

ZA Saint Esteve
13360 ROQUEVAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

du 01/01/2022 au 31/12/2022

SOMMAIRE

- I. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2022
- II. REGLES ET METHODES COMPTABLES
- III. PERIMETRE DE CONSOLIDATION
- IV. NOTE SUR LE BILAN CONSOLIDE
- V. NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
- VI. INFORMATIONS SECTORIELLES
- VII. INFORMATIONS DIVERSES
- VIII. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE
- X. SITUATION FISCALE

Annexe au bilan consolidé dont le total est de 131 931 089 euros et au compte de résultat consolidé dont le chiffre d'affaires est de 61 160 920 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 3 712 799 euros.

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

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes consolidés.

I. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2022

Compte tenu de sa taille, le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT composé de la Société MELLONE INVESTISSEMENT et des entreprises qu'elle contrôle, a l'obligation d'établir des comptes consolidés depuis le 1^{er} janvier 2012.

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société SOLEAZUR a constitué un groupe fiscal depuis le 1^{er} janvier 2012, composé des sociétés suivantes :

- COMET PACA
- MEDITERRANEE CONSTRUCTION
- NLV BATIMENT
- EGCM

Les charges d'impôt sur les sociétés sont supportées par les filiales comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôts réalisées par le groupe fiscal sont conservées définitivement par MELLONE CONSTRUCTION. Cependant, la tête de groupe prend en charge la contribution additionnelle et la perte du taux réduit pour les sociétés qui auraient pu en bénéficier en l'absence d'intégration fiscale.

En 2022, le capital de la société 13INVEST a été diminué de 32 150€ par annulation 3 215 000 actions. Le capital est passé de 1 130 424.53€ à 1 162 574.53€. Par la suite, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé à l'extérieur du groupe 377 350 actions sur 5 551 203 actions qu'elle possédait. Sa participation est passé de 4.77% à 4.58%.

Le groupe MELLONE INVESTISSEMENT dont l'activité première est le BATIMENT, a démarré une nouvelle activité en 2011, la PROMOTION IMMOBILIERE. La société holding de ce sous-groupe est la société COTE SUD PROMOTION. Les programmes immobiliers sont des opérations à long terme. Au 31/12/2022, les programmes réalisés par la Société SIX FOURS ALLEGRE a été livré en totalité. Celui de la Société MARSEILLE PALAMA a été livré ses derniers lots (2 lots sur 16). Les sociétés AUBAGNE LES PASSONS, LA DESTROUSSE LE MOULIN et MARSEILLE PALAMA ont fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine par la société CSP.

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 3 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE.

Les sociétés détenues par COTE SUD PROMOTION, MARSEILLE PRUD'HOMMES et PEYNIER LA TREILLE sont devenues significatives en 2022 et ont été intégrées globalement au groupe.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, les sanctions qui visent la Russie, la hausse des prix des matières premières, la hausse du coût des transports et les problèmes de pénuries ont impactés négativement la reprise de l'activité de la société et de ses filiales post-crise sanitaire.

La situation de trésorerie de la Société et du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2022.

Depuis la clôture de l'exercice 2022, le contexte inflationniste et la forte hausse des taux d'intérêts qui continue de croître depuis le quatrième trimestre 2022 ont un impact négatif sur l'activité de notre société et du groupe.

La France et l'Europe dans son ensemble sont aujourd'hui au cœur d'une crise énergétique mondiale majeure. Cette crise entraîne une forte hausse du coût de l'énergie.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur ce conflit et les impacts qu'il engendrera sur l'économie.

Les conséquences de cette situation sont à ce jour difficilement mesurable car en constante évolution et ne nous permettent pas d'anticiper sereinement l'avenir.

Ces éléments impacteront négativement notre résultat pour l'année 2023, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés ont été élaborés et présentés conformément aux règles françaises selon les dispositions du Règlement ANC n°2020-01 du 9 octobre 2020, homologué par l'arrêté du 29 décembre 2020.

Les principales différences entre les règles et méthodes retenues en consolidation et celles appliquées dans les comptes individuels des sociétés du groupe résultent de la constatation des écarts d'acquisition, de la comptabilisation des impôts différés et des engagements en matière de retraite, de l'élimination des provisions réglementées et des opérations intra-groupes, et aussi du retraitement des crédits-baux.

1.2 PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les comptes des sociétés sous contrôle exclusif ont été consolidés par intégration globale (13INVEST, MELLONE CONSTRUCTION, COMET PACA, MEDITERRANEE CONSTRUCTION, NLV BATIMENT, EGCM, COMET SUD, NLV ROUSSILLON, VPPN, PERSPECTIVES IMMOBILIERES, COTE SUD PROMOTION, AIX SAVORNIN, AIX NOUVEL HORIZON, LA CIOTAT BELUGES, MARSEILLE PRUD'HOMMES, PEYNIER LA TREILLE, MELLONE FONCIERE, LES CIGALES DE BELONNETS, LA CIGALE DE SCHUMAN, M2J, JORYF IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES, LES JARDINS DE CEZANNE, EYGUIERES BAYOL, MELLONE HABITAT et LA CIGALE D'EMILE COMBES).

Les comptes des sociétés dont le groupe a une influence notable ont été pris en compte par mise en équivalence, SIX FOURS ALLEGRE et le sous-groupe consolidé JORYF HOLDING. Nous avons utilisé les comptes consolidés du sous-groupe JORYF HOLDING pour réaliser la mise en équivalence.

1.3 ECARTS D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition ont été déterminés de la manière suivante :

Ecart d'acquisition positif COTE SUD PROMOTION par MELLONE INVESTISSEMENT

La société MELLONE INVESTISSEMENT a augmenté sa participation dans la société COTE SUD PROMOTION en rachetant 33% des actions le 25/04/2016. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société COTE SUD PROMOTION au 31/12/2015	-823 k€
Quote-part de MELLONE INVESTISSEMENT 33%	-271 k€
Prix d'acquisition des titres	209 k€
Ecart d'acquisition positif	480 k€

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement cumulé s'élève à 320K€.

Ecart d'acquisition positif MELLONE CONSTRUCTION (anciennement SOLEAZUR) par MELLONE INVESTISSEMENT

La société MELLONE INVESTISSEMENT a augmenté sa participation dans la société SOLEAZUR en rachetant 8.56% des actions le 30/09/2019. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société SOLEAZUR au 30/10/2019	24 953 k€
Quote-part de MELLONE INVESTISSEMENT 8.56%	2 135 k€
Prix d'acquisition des titres	2 644 k€
Ecart d'acquisition positif	509 k€

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement cumulé s'élève à 161K€.

Ecart d'acquisition positif MELLONE CONSTRUCTION (anciennement SOLEAZUR) par 13INVEST

La société 13INVEST a acquis 28.59% des actions de la société SOLEAZUR le 30/09/2019. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société SOLEAZUR au 30/10/2019	24 953 k€
Quote-part de 13INVEST 28.59%	7 134 k€
Prix d'acquisition des titres	8 897 k€
Ecart d'acquisition positif	1 763 k€

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement cumulé s'élève à 572K€.

Ecart d'acquisition positif PERSPECTIVES IMMOBILIERES par MELLONE INVESTISSEMENT

La société PERSPECTIVES IMMOBILIERES a été créée le 4 avril 2019. MELLONE INVESTISSEMENT a une participation de 60%. Au 31/12/2019, les comptes de la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES n'étant pas significatifs, ils n'avaient pas été consolidés. La société est entrée dans le périmètre le 1^{er} janvier 2020. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES au 31/12/2019	- 135 k€
Quote-part de MELLONE INVESTISSEMENT 60%	- 81 k€
Prix d'acquisition des titres	3 k€
Ecart d'acquisition positif	84 k€

L'écart a été provisionné en totalité en 2020.

En 2021, MELLONE INVESTISSEMENT a augmenté sa participation de 40% dans la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES pour la porter à 100%.

Fonds propres consolidés de la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES au 31/12/2021	- 336 k€
Quote-part de MELLONE INVESTISSEMENT 40%	- 133 k€
Prix d'acquisition des titres	0 k€
Ecart d'acquisition positif	133k€

L'écart a été provisionné en totalité en 2021.

Ecart d'acquisition positif AIX NOUVEL HORIZON par COTE SUD PROMOTION

La société AIX NOUVEL HORIZON a été créée le 3 mars 2020. COTE SUD PROMOTION a une participation de 99.98%. Au 31/12/2020, les comptes de la société AIX NOUVEL HORIZON n'étant pas significatifs, ils n'avaient pas été consolidés. La société est entrée dans le périmètre le 1^{er} janvier 2021. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société PERSPECTIVES IMMOBILIERES au 31/12/2020	- 87 k€
Quote-part de COTE SUD PROMOTION 99.98%	- 87 k€
Prix d'acquisition des titres	5 k€
Ecart d'acquisition positif	92 k€

L'écart a été provisionné en totalité en 2021.

1.4 METHODES ET REGLES D'EVALUATION**Les immobilisations corporelles et leur amortissement**

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles n'ont pas donné lieu à décomposition.

Les amortissements sont calculés linéairement sur les durées de vie d'utilisation probable suivantes :

Matériels et outillages	3 à 7 ans
Agencements et aménagements	9 ans
Matériel de transport	2 à 6 ans
Mobilier et matériel de bureau	3 à 5 ans

Les immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés figurent pour la valeur d'acquisition. Leur valeur d'inventaire est déterminée à partir de la quote-part des capitaux propres et des perspectives de rentabilité.

Les en-cours et stocks

Le groupe MELLONE INVESTISSEMENT a 3 activités, les activités de BATIMENT, PROMOTION IMMOBILIERE et FONCIERE.

Pour l'activité BATIMENT, les stocks de matériels au dépôt ou sur les chantiers sont valorisés à leur prix de revient fournisseurs.

Pour l'activité PROMOTION IMMOBILIERE et FONCIERE, une société est créée pour chaque opération immobilière. Ainsi l'ensemble des charges de chaque société sont des coûts directs et constituent le coût de revient de l'opération immobilière.

Les stocks et en cours sont dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture des comptes.

Les opérations à long terme

Pour l'activité BATIMENT, le chiffre d'affaires est enregistré en fonction de l'avancement des chantiers, selon les « situations méritées » acceptées par les clients.

Pour l'activité PROMOTION IMMOBILIERE, le résultat des opérations immobilières destinées à la vente est dégagé lors de la délivrance à l'acquéreur. Pour les opérations vendues par fractions, le résultat est dégagé lot par lot. Les charges sont affectées à chaque lot en fonction du coût unitaire de chaque lot déterminé au prorata des quotes-parts de copropriété fixées dans le règlement de copropriété lorsqu'il existe, ou au prorata des surfaces utiles.

Les instruments financiers

Les instruments financiers sont constitués de contrats de capitalisation et de comptes à terme pour un total de 26 514 481€. Une provision pour dépréciation a été constituée pour ramener cette valeur à 26 231 548€.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances douteuses font l'objet de provisions évaluées individuellement en fonction de leur risque propre.

Indemnités de départ à la retraite

La partie non couverte par un contrat d'assurance a été provisionnée.

	en k€
MELLONE INVESTISSEMENT	90
MELLONE CONSTRUCTION	27
COMET PACA	43
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	73
NLV BATIMENT	6
EGCM	9
COMET SUD	5
VPPN	26
COTE SUD PROMOTION	5
MELLONE IMMOBILIER	2

Hypothèses de calcul retenues :

- Départ à la retraite : 62 ans
- Turn over : 3% l'an
- Taux de capitalisation : 2% l'an
- Taux d'actualisation : 3.77% l'an (inflation comprise)
- Taux de charges sociales patronales : 45%

Impôts sur les bénéfices

Certains retraitements apportés aux comptes annuels des sociétés consolidées, ainsi que certains décalages d'imposition dans le temps qui existent dans les comptes annuels, dégagent des différences temporaires entre le résultat fiscal et le résultat comptable retraité. Ces retraitements et ces différences temporaires donnent lieu à la constatation d'impôts différés dans les comptes consolidés.

Le taux d'impôt de 25% a été retenu pour calculer les impôts différés.

Compte tenu du manque de perspectives sur les résultats de JORYF IMMOBILIER et PERSPECTIVES IMMOBILIERES, les déficits fiscaux respectivement de 45k€ et 171k€ n'ont pas été activés.

Retraitement des contrats de crédit-bail

Le retraitement des crédits baux préconisé par le Règlement ANC n°2020-01 a été appliqué. Les biens sont ainsi immobilisés et amortis sur leur durée d'utilisation. Les frais financiers qui en découlent correspondent aux « vrai » coûts nécessaires au financement de tels biens.

Les biens dont l'option d'achat est levée continuent à être amortis pour leur durée de vie restante, à contrario, les biens dont les contrats ont été arrêtés sont sortis des immobilisations.

Compte tenu de la crise sanitaire liée à la COVID-19, le paiement des redevances de crédit-bail a été suspendu pendant 6 mois pour la plupart des contrats en 2020. Les redevances non réglées pour 221k€ ont été inscrites en dettes d'emprunt au 31/12/2022 dans les comptes consolidés.

II. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 SOCIETES CONSOLIDEES

Le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT comprend les sociétés consolidées suivantes :

SOCIETE	SIREN	siège social	Capital détenu directement ou indirectement	Contrôle	méthode de consolidat ion
MELLONE INVESTISSEMENT	495200719	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	Mère		IG
13INVEST	877569954	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	4,58%	exclusif	IG
MELLONE CONSTRUCTION	534056148	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
COMET PACA	491386793	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	511590697	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
NLV BATIMENT	599611788	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
EGCM	809367931	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	72,64%	exclusif	IG
COMET SUD	814832879	64 rue Maryse Hilsz 34430 ST JEAN DE VEDAS	78,40%	exclusif	IG
NLV ROUSSILLON	817474802	64 rue Maryse Hilsz 34430 ST JEAN DE VEDAS	78,40%	exclusif	IG
PERSPECTIVES IMMOBILIERES	850070723	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	100,00%	exclusif	IG
COTE SUD PROMOTION	790049399	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,24%	exclusif	IG
SCI SIX FOURS ALLEGRE	822904850	BD Dunkerque 13002 MARSEILLE	23,47%	influence notable	ME
SCI AIX NOUVEL HORIZON	882105760	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,22%	exclusif	IG
SCI AIX SAINT SAVORNIN	888438207	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	84,77%	exclusif	IG
SCI EYGUIERES BAYOL	827762170	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	66,65%	exclusif	IG
SNC LA CIOTAT BELUGES	830088514	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,22%	exclusif	IG
SCI MARSEILLE PRUDHOMMES	823767363	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,24%	exclusif	IG
SCI PEYNIER LA TREILLE	880336805	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,24%	exclusif	IG
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	903261311	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,33%	exclusif	IG
SCI LES JARDINS DES ALPILLES	903548188	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,33%	exclusif	IG
SCI LES JARDINS DE CEZANNE	903548121	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,33%	exclusif	IG
VPPN	501044747	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	40,02%	exclusif	IG
MELLONE IMMOBILIER	890678612	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	66,66%	exclusif	IG
MELLONE HABITAT	902275098	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	66,66%	exclusif	IG
LA CIGALE D'EMILE COMBES	893735092	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	66,65%	exclusif	IG
JORYF HOLDING	828429258	8 rue du Poitou 91220 BRETIGNY SUR ORGE	14,24%	influence notable	ME
MELLONE FONCIERE	823033121	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	84,99%	exclusif	IG
LES CIGALES DE BELONNETS	823473327	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	84,99%	exclusif	IG
LA CIGALE DE SCHUMAN	847800810	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	84,97%	exclusif	IG
M2J	789613700	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	100,00%	exclusif	IG
JORYF IMMOBILIER	490928686	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	100,00%	exclusif	IG

JORYF HOLDING constitue un sous-groupe. Les titres de la société JORYF HOLDING ont été valorisés à la quote-part des capitaux propres consolidés du sous-groupe JORYF HOLDING.

2.2 SOCIETES NON CONSOLIDEES

Le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT comprend les sociétés non consolidées suivantes :

SOCIETE (en K€)	SIREN	Capital détenu directement ou indirectement	Capitaux propres	Résultat du dernier exercice	valeur nette comptable des titres
SCI MARSEILLE MALVINA	899364442	78%	-51	-57	5
AIX LA FELICITE	851604751	78%	5	0	5
NLCBAT France	821909611	20%	69	1	10
FIBAT	894857622	25%	NC	NC	0
SCI LES JARDINS DU ROUQUIER	907561807	32%	-2	-7	3
SCI LES JARDINS DE VAURANNE	910037506	32%	5	0	3
SCI LE REPOS	911665743	32%	5	0	2
SCI LE PARC LOUBET	910252840	63%	-101	-106	5
SCI LE VENDOME	914361233	63%	-78	-83	5
SCI CAMP SARLIER	917759540	63%	-24	-29	5
MELLONE INGENIERIE	904710571	59%	-249	-254	4
SCI LA CIGALE DE LA BOURGADE	922303656	43%	5	0	0

Les sociétés dont le total de bilan et le chiffre d'affaires sont inférieurs à 500k€ n'ont pas été consolidées dans la mesure où elles ne sont pas significatives.

Les SCI LES JARDINS DU ROUQUIER, LES JARDINS DE VAURANNE, LE REPOS, LE PARC LOUBET, LE VENDOME, CAMP SARLIER et LA CIGALE DE LA BOURGADE n'ont pas eu d'activité en 2022. Un terrain devrait être acquis en 2023.

Comparabilité des comptes

Au 31/12/2021, les sociétés consolidées étaient les suivantes :

SOCIETE	Méthode de consolidation
MELLONE INVESTISSEMENT	intégration globale
13INVEST	intégration globale
MELLONE CONSTRUCTION (ex SOLEAZUR)	intégration globale
COMET PACA	intégration globale
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	intégration globale
NLV BATIMENT	intégration globale
EGCM	intégration globale
COMET SUD (ex COMET LANGUEDOC ROUSSILLON)	intégration globale
NLV ROUSSILLON	intégration globale
PERSPECTIVES IMMOBILIERES	intégration globale
COTE SUD PROMOTION	intégration globale
SCI SIX FOURS ALLEGRE	mise en equivalence
SCI EYGUIERES BAYOL	intégration globale
SNC LA CIOTAT BELUGES	intégration globale
SCI AUBAGNE LES PASSONS	intégration globale
SCI LA DESTROUSSE LE MOULIN	intégration globale
SNC MARSEILLE PALAMA	intégration globale
VPPN	intégration globale
SCI AIX NOUVEL HORIZON	intégration globale
SCI AIX SAINT SAVORNIN	intégration globale
MELLONE IMMOBILIER	mise en equivalence
MELLONE HABITAT	mise en equivalence
LA CIGALE D'EMILE COMBES	intégration globale
JORYF HOLDING	mise en equivalence
MELLONE FONCIERE	intégration globale
LES CIGALES DE BELONNETS	intégration globale
LA CIGALE DE SCHUMAN	intégration globale
M2J	intégration globale
JORYF IMMOBILIER	intégration globale

Les sociétés MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES, LES JARDINS DE CEZANNE, MARSEILLE PRUDHOMMES et PEYNIER LA TREILLE n'étant pas encore significatives en 2021. Elles ont été intégrées en 2022.

Les sociétés AUBAGNE LES PASSONS et LA DESTROUSSE LE MOULIN ont été fusionnées dans les comptes de la société COTE SUD PROMOTION en 2022.

III. NOTE SUR LE BILAN CONSOLIDE

3.1 IMMOBILISATIONS

En k€

VALEURS BRUTES	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Valeur brute fin d'exercice
Ecarts d'acquisition	3 061	0	0	0	3 061
Immobilisations incorporelles	843	142	0	0	985
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	10 943	3 093	453	0	13 584
Immobilisations corporelles en crédit-bail	7 772	855	927	0	7 699
Immobilisations financières	316	116	297	4	139
Titres mis en équivalence	2 081	530	0	0	2 610
Total	25 017	4 736	1 677	4	28 079

3.2 AMORTISSEMENTS

En k€

VALEURS BRUTES	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Valeur brute fin d'exercice
Ecarts d'acquisition	1 088	275	0	0	1 364
Immobilisations incorporelles	332	45	0	0	377
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	4 267	600	88	0	4 778
Immobilisations corporelles en crédit-bail	4 667	1 006	793	0	4 880
Immobilisations financières	5	0	4	0	1
Total	10 358	1 926	886	0	11 399

3.3 PROVISIONS

En k€

PROVISIONS	Valeur début exercice	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Valeur fin d'exercice
Provisions pour risques	246 680	84 165	104 658		226 187
Provisions pour charges	284 708	3 457	49 745		238 420
Provisions pour impôts différés	152 058	160 346	152 058		160 346
Total	683 446	247 968	306 461	0	624 953
Provisions pour dépréciation	209 469	282 935	61 066	0	431 338

3.4 STOCKS

En k€

VALEURS BRUTES	Valeur brute fin d'exercice	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Valeur brute fin d'exercice
Stock de matières premières	3 822	849	72	0	4 599
En-cours production	14 142	17 834	409	79	31 646
Total	17 964	18 682	480	79	36 245

3.5 DETTES ET CREANCES

ETAT DES CREANCES (En k€)	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an	
Immobilisations financières	139		139	
Clients et comptes rattachés	21 520	21 520		
Actif d'impôt différé	1 280	1 280		
Autres créances	6 051	6 051		
Charges constatées d'avance	48	48		
TOTAL	29 038	28 899	139	
ETAT DES DETTES	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 397	5 222	510	3 665
Concours bancaires courants	3 536	3 536		
Emprunt en crédit bail	3 815	1 223	2 251	341
Emprunts et dettes financières divers	27	27		
Avances, acomptes reçus/commandes		0		
Fournisseurs et comptes rattachés	12 992	12 992		
Dettes fiscales et sociales	7 889	7 889		
Autres dettes	1 010	1 010		
Produits constatés d'avance	30 514	30 514		
TOTAL	69 180	62 413	2 761	4 006

3.6 VARIATION DES DETTES FINANCIERES

en K€	valeur début exercice	souscription	rembourse ment	variations de périmètre	valeur fin exercice
Emprunts auprès d'établts de crédit	6 880	3 092	575		9 397
Contrats location- financement retraités	4 178	21	385		3 814
Dépôts reçus	31		4		27
Concours bancaires	7 677	1 163	5 304		3 536
Total	18 766	4 276	6 268	-	16 774

3.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs s'élèvent à 1 280 k€ au 31/12/2022. Ils ont été inscrits dans un poste d'actif distinct des autres créances d'impôt sur l'état. Ils correspondent principalement aux impôts différés résultant de déficits fiscaux reportables.

Les impôts différés passifs s'élèvent à 160 k€. Ils ont été inscrits dans un compte de passif distinct des autres dettes d'impôts sur l'état.

Ils représentent par nature des différences temporaires résultant principalement de l'élimination des résultats internes, du retraitement des crédits baux, de l'élimination des provisions règlementées, de la comptabilisation des engagements en matière de retraite et du décalage né des déficits fiscaux reportables.

IV. NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE4.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 61 M€ et a été réalisé dans le secteur du BATIMENT sur le marché français pour 60 M€.

4.2 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

La production stockée qui s'élève à + 8 367 k€ correspond aux dépenses du secteur de la PROMOTION IMMOBILIERE diminuée de la livraison des programmes immobiliers.

4.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL (en K€)

En k€

Produits exceptionnels	100
Produits de cession des immobilisations	58
Reprise provision exceptionnelle	
Autres produits exceptionnels	42
Charges exceptionnelles diverses	451
Charges exceptionnelles diverses	-8
Dotations aux amortissements exceptionnelles	
VNC des immobilisations sorties	459
Résultat exceptionnel	-351

4.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

en K€	IMPOT SUR LES SOCIETES	
	EXIGIBLE	DIFFERE
MELLONE INVESTISSEMENT	207	6
13INVEST		
MELLONE CONSTRUCTION	147	2
COMET PACA	212	-4
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	106	5
NLV BATIMENT	960	1
EGCM	20	-78
NLV ROUSSILLON	89	5
COMET SUD	28	-40
VPPN	140	-15
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE		-303
PERSPECTIVES IMMOBILIERES		
MELLONE FONCIERE		-5
LES CIGALES DE BELONNETS	7	
COTE SUD PROMOTION		-102
MELLONE IMMOBILIER		3
MELLONE HABITAT		-36
JORYF IMMOBILIER		
M2J		-13
TOTAL	1 916	-574
		1 342

4.5 RESULTAT PAR ACTION

Il existe une seule catégorie d'actions. Le capital a été constitué de 4 676 846 actions durant toute l'année 2022. Le résultat par action correspond au résultat du groupe divisé par le nombre d'actions moyen pondéré d'actions.

Il n'existe pas d'instruments dilutifs.

V. INFORMATIONS SECTORIELLES

A compter de 2011, le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT a démarré une deuxième activité, la PROMOTION IMMOBILIERE. En 2016, l'activité FONCIERE a été créée.

Ventilation des données financières principales entre les secteurs d'activités (en k€) :

	31/12/2022				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	22	60 208	9 035	611	69 876
Charges d'exploitation	1724	55 771	7 046	339	64 880
Résultat d'exploitation	-1702	4 437	1989	272	4 996
Amts écart acquisition	-275				-275
Résultat financier	43	62	145	-92	158
Résultat exceptionnel	16	48	-141	-273	-350
Impôt sur les sociétés	213	1578	-403	-47	1341
Résultat des sociétés mises en équivalence	265		261	0	526
Résultat net	-1866	2 969	2 657	-46	3 714
	31/12/2021				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	578	68 695	17 128	524	86 925
Charges d'exploitation	1916	62 564	13 208	293	77 981
Résultat d'exploitation	-1338	6 131	3 920	231	8 944
Amts écart acquisition	-408		-92		-500
Résultat financier	478	82	12	-90	482
Résultat exceptionnel	871	-34	22	0	859
Impôt sur les sociétés	469	1637	648	29	2 783
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	-73	-30	0	-103
Résultat net	-866	4 469	3 184	12	6 899

VI. INFORMATIONS DIVERSES

6.1 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Contribution aux capitaux propres et aux résultats consolidés des sociétés intégrées par mise en équivalence :

Entreprises (en k€)	valeur titre	réserves	résultat
JORYF HOLDING	2 346	-418	265
SIX FOURS ALLEGRE	264	1	206
TOTAL	2 610	-417	471

6.2 EFFECTIF

SOCIETES	effectif moyen
MELLONE INVESTISSEMENT	5
MELLONE CONSTRUCTION	18
COMET PACA	36
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	32
NLV BATIMENT	15
EGCM	10
COMET SUD	11
COTE SUD PROMOTION	4
MELLONE IMMOBILIER	6
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	6
VPPN	6
Total	149

6.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat est de 121K€.

6.4 MONTANT DES REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à fournir une information individuelle.

6.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements de caution données au 31 /12/2022 s'élèvent à (en K€) :

SOCIETES	CAUTIONS DONNEES
MELLONE INVESTISSEMENT	2 440
COMET PACA	5 556
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	4 090
EGCM	1 293
COMET SUD	1 675
VPPN	504

MELLONE INVESTISSEMENT a donné des cautions pour garantir les prêts de la société 13INVEST.

Les engagements concernant le secteur du bâtiment constituent des cautions garantissant les retenues de garanties au profit des clients et le paiement des sous-traitants. En ce qui concerne le secteur de la promotion immobilière, les cautions sont constituées d'affectations hypothécaires au profit des prêteurs de deniers.

VIII. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En k€

En k€	capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres					Total capitaux propres
					Ecarts de conversion	Ecarts de réévaluation	Titre de l'entreprise consolidante	Autres variations	Total autres	
Situation à la clôture n-1	4 677	567	44 755	5 451	0	0	0	0	0	55 450
Augmentation de capital										0
Affectation de résultat			5 451	-5 451						0
Résultat de la période				2 913						2 913
Distributions effectuées			-3 291							-3 291
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle										0
Variations de change										0
Variations de périmètre			-52							-52
Correction des à nouveaux			-74							-74
Situation à la clôture N	4 677	567	46 789	2 913	0	0	0	0	0	54 946

IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En k€

	2022	2021
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	3 713	6 899
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité	0	0
- résultat des sociétés mises en équivalence	-527	103
- amortissements et provisions	1 840	2 235
- variations des impôts différés	-574	18
- plus values de cession, nettes d'impôt	401	-876
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	4 852	8 379
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	231	0
Annulation écart d'acquisition négatif	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	2 667	1 877
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 751	10 256
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
Acquisitions d'immobilisations	-3 352	-2 096
Cession d'immobilisations	58	1 081
Incidences des variations de périmètre	0	2 834
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-3 294	1 819
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-3 508	-3 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-941	-183
Augmentations de capital en numéraire	0	0
Emissions d'emprunts	3 092	353
Remboursements d'emprunts	-1 649	-1 955
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	-3 006	-4 785
Variation de trésorerie	1 451	7 290
Trésorerie d'ouverture	45 269	38 003
Trésorerie de clôture	46 720	45 269
Incidence des variations de cours des devises	0	0

X. SITUATION FISCALE

En k€

	Montants
Résultat consolidé	3 713
IS consolidé	1 341
Résultat consolidé des sociétés non fiscalisées	-241
Résultat des sociétés mises en équivalence	471
Résultat comptable consolidé avant impôt des sociétés fiscalisées	4 824
Charges définitivement non déductibles	107
Produits exonérés totalement ou partiellement	-255
Quote-part sociétés transparentes imposables	-207
Déficits reportables non constatés en impôt différé	215
Dotations amt écart d'acquisition non déductible	275
Quote-part de frais et charges des produits de participations	548
Corrections intégration fiscale	-136
Corrections crédits-baux	75
Résultat fiscal consolidé	5 446
Taux d'impôt de l'entreprise consolidante	24%
Impôt théorique	1 334
Impôt constaté dans le résultat consolidé	1 377
Différences de taux d'impôt	-13
IS tx réduit	32
IS tx 25%	1 347
Total impôt calculé/résultat fiscal consolidé	1 379
Écart avec impôt constatés dans le résultat consolidé	-2

	Montants
A- Résultat d'ensemble consolidé	3 713
B- Impôt sur les bénéfices comptabilisé	1 341
c- Résultat d'ensemble avant impôt	5 054
Taux théorique du résultat consolidé	25%
Différences de taux d'impôt	191
Utilisation déficits fiscaux non activés	54
Dotations amt écart d'acquisition non déductible	69
Charges définitivement non déductibles	27
Q/P frais et charges	73
Quote-part sociétés transparentes imposables	- 52
Dividendes reçus sociétés ME	63
Correction intégrations fiscale	- 34
Explication différence de taux	200

MELLONE INVESTISSEMENT
Société par actions simplifiée
Au capital de 4 676 846 euros
Siège social : Z.A Saint Estève, 13360 ROQUEVAIRE
495 200 719 RCS MARSEILLE

EXTRAIT

RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 29 Juin 2023
Sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 Décembre 2022

Mesdames, Messieurs,

Notre Société est tenue, en application des dispositions légales et du Code du commerce, d'établir des comptes consolidés.

En conséquence, nous vous présentons ci-après notre rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 Décembre 2022 afin de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

II- COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

I. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 Décembre 2022, le périmètre de consolidation du groupe MELLONE comprenait les sociétés suivantes :

Société sous contrôle exclusif avec consolidation par intégration totale :

- MELLONE CONSTRUCTION (Anciennement dénommée SOLEAZUR)
- COMET PACA
- MEDITERRANEE CONSTRUCTION
- NLV BATIMENT
- EGCM
- COMET SUD (Anciennement dénommée COMET LANGUEDOC ROUSSILLON)
- NLV ROUSSILLON
- JORYF IMMOBILIER
- COTE SUD PROMOTION
- MELLONE FONCIERE
- LES CIGALES DE BELONNETS
- M2J
- 13 INVEST
- SNC EYGUIERES BAYOL
- SNC LA CIOTAT BELUGES
- SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES
- SCI PEYNIER LA TREILLE
- SCI LA CIGALE DE SCHUMAN
- PERSPECTIVES IMMOBILIERES
- SCCV AIX NOUVEL HORIZON
- SCCV AIX SAVORNIN
- VPPN
- MELLONE IMMOBILIER
- MELLONE IMMOBILIER PROVENCE
- LES JARDINS DES ALPILLES
- LES JARDINS DE CEZANNE
- MELLONE HABITAT
- LA CIGALE D'EMILE COMBES

Société sous contrôle conjoint avec consolidation par intégration proportionnel :

Néant.

Sociétés sous influence notable prise en compte par mise en équivalence :

- SCI SIX FOURS ALLEGRE
- Sous-Groupe consolidé JORYF HOLDING (les comptes consolidés du sous-groupe JORYF HOLDING ont été utilisés pour réaliser cette mise en équivalence)

Sociétés sorties du périmètre de Consolidation :

- SCCV AUBAGNE LES PASSONS
- SCCV LA DESTROUSSE-LE MOULIN

- SNC MARSEILLE PALAMA

II. Activité du groupe

L'activité du Groupe présente pour 12 mois un chiffre d'affaires de 61 160 920 euros, un résultat des sociétés intégrés de 3 186 120 euros ainsi qu'un résultat d'ensemble consolidé de 3 712 799 euros après amortissements des écarts d'acquisition.

Nous vous précisons que le chiffre d'affaires de 61 160 920 euros a été réalisé :

- Dans le secteur du « Bâtiment » sur le marché Français pour 61 000 000 euros,

Compte tenu de sa taille, le Groupe MELLONE INVESTISSEMENT composé de la Société MELLONE INVESTISSEMENT et des entreprises qu'elle contrôle, a l'obligation d'établir des comptes consolidés depuis le 1^{er} janvier 2012.

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société SOLEAZUR a constitué un groupe fiscal depuis le 1^{er} janvier 2012, composé des sociétés suivantes :

- COMET PACA
- MEDITERRANEE CONSTRUCTION
- NLV BATIMENT
- EGCM

Les charges d'impôt sur les sociétés sont supportées par les filiales comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôts réalisées par le groupe fiscal sont conservées définitivement par MELLONE CONSTRUCTION. Cependant, la tête de groupe prend en charge la contribution additionnelle et la perte du taux réduit pour les sociétés qui auraient pu en bénéficier en l'absence d'intégration fiscale.

En 2022, le capital de la société 13INVEST a été diminué de 32 150€ par annulation 3 215 000 actions. Le capital est passé de 1 130 424.53€ à 1 162 574.53€. Par la suite, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé à l'extérieur du groupe 377 350 actions sur 5 551 203 actions qu'elle possédait. Sa participation est passé de 4.77% à 4.58%.

Le groupe MELLONE INVESTISSEMENT dont l'activité première est le BATIMENT, a démarré une nouvelle activité en 2011, la PROMOTION IMMOBILIERE. La société holding de ce sous-groupe est la société COTE SUD PROMOTION. Les programmes immobiliers sont des opérations à long terme. Au 31/12/2022, les programmes réalisés par la Société SIX FOURS ALLEGRE a été livré en totalité. Celui de la Société MARSEILLE PALAMA a été livré ses derniers lots (2 lots sur 16). Les sociétés AUBAGNE LES PASSONS, LA DESTROUSSE LE MOULIN et MARSEILLE PALAMA ont fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine par la société CSP.

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 3 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE.

Les sociétés détenues par COTE SUD PROMOTION, MARSEILLE PRUD'HOMMES et PEYNIER LA TREILLE sont devenues significatives en 2022 et ont été intégrées globalement au groupe.



L'invasion de l'Ukraine par la Russie, les sanctions qui visent la Russie, la hausse des prix des matières premières, la hausse du coût des transports et les problèmes de pénuries ont impactés négativement la reprise de l'activité de la société et de ses filiales post-crise sanitaire.

La situation de trésorerie de la Société et du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2022.

III. Activité en matière de recherche et de développement du Groupe

Néant.

IV. Présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés de l'exercice 2022 ont été établis selon les principes comptables décrits dans l'annexe auxdits comptes et respectent les dispositions du règlement CRC N°99-02, modifié par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2015-07 du 23 Novembre 2015.

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1
Chiffre d'affaires	61 160 920	94 027 372	-32 866 452
Autres produits d'exploitation	8 714 600	-7 222 398	15 936 998
Achats consommés	52 883 796	65 810 960	-12 927 164
Charges de personnel	9 648 381	9 799 705	-151 324
Autres charges d'exploitation	94	3 127	-3 033
Impôts et taxes	603 775	455 408	148 367
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 743 529	1 792 367	-48 838
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	4 995 945	8 943 407	-3 947 462
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	275 221	500 266	-225 045
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	4 720 724	8 443 141	-3 722 417
Charges et produits financiers	157 704	482 050	-324 346
Charges et produits exceptionnels	-351 337	858 846	-1 210 183
Impôts sur les résultats	1 340 971	2 782 902	-1 441 931
Résultat net des entités intégrées	3 186 120	7 001 135	-3 815 015
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	526 679	-102 631	629 310
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 712 799	6 898 504	-3 185 705
Intérêts minoritaires	799 434	1 447 522	-648 086
Résultat net (Part du groupe)	2 913 365	5 450 982	-2 537 619
Résultat par action	0,79386813	1,47503339	-0,37165752
Résultat dilué par action	0,79386813	1,47503339	-0,37165752

Les capitaux propres du groupe ressortent à 54 945 483 euros au 31 Décembre 2022 contre 55 450 707 euros au 31 Décembre 2021.

V. Evènements importants intervenus dans le groupe depuis le 1^{er} janvier 2023

Depuis la clôture de l'exercice 2022, le contexte inflationniste et la forte hausse des taux d'intérêts qui continue de croître depuis le quatrième trimestre 2022 ont un impact négatif sur l'activité de notre société et du groupe.

La France et l'Europe dans son ensemble sont aujourd'hui au cœur d'une crise énergétique mondiale majeure. Cette crise entraîne une forte hausse du coût de l'énergie.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur ce conflit et les impacts qu'il engendrera sur l'économie.

Les conséquences de cette situation sont à ce jour difficilement mesurable car en constante évolution et ne nous permettent pas d'anticiper sereinement l'avenir.

Ces éléments impacteront négativement notre résultat pour l'année 2023, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

VI. Evolution prévisible de la situation du groupe

Notre chiffre d'affaires pour l'exercice ouvert au 1^{er} Janvier 2023 sera directement lié à la marche des affaires de nos filiales.

Malgré le conflit en Ukraine et la conjoncture économique, la société compte poursuivre, avec prudence le développement et l'animation du Groupe aussi bien du pôle construction, du pôle Immobilier et du pôle foncière.

VII. Approbation des comptes consolidés

Nous vous remercions de bien vouloir approuver les comptes consolidés au 31 Décembre 2022, tels qu'ils vous sont présentés.

Les comptes consolidés ont fait l'objet d'un rapport de vos commissaires aux comptes qui a été mis à votre disposition.

Après lecture des divers documents et rapports complétant votre information, nous vous invitons à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

**Fait à ROQUEVAIRE
Le 1^{er} Juin 2023**

<p>Monsieur Georges NASCIMENTO <u>Président</u></p>	
---	--



Marseille, le 18 juillet 2023

BORDEREAU DE TRANSMISSION DE DOCUMENTS

Société MELLONE INVESTISSEMENT- 495 200 719 RCS MARSEILLE

2-Objet : dépôt des comptes consolidés de cette dernière de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Ci-annexés :

- les comptes consolidés de la société MELONNE INVESTISSEMENT (bilan, compte de résultat et annexe) afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2022, et dont copie est certifiée conforme par le représentant légal de ladite société,
- le rapport des cabinets DAUGE FIDELIANCE et AUDIT CONSULTANT, Commissaires aux comptes titulaires,
- le rapport de gestion du Président sur les comptes consolidés du groupe,
- un chèque bancaire de 45,02 €, directement libellé à l'ordre de votre tribunal de commerce, en règlement des frais de dépôt des comptes annuels dont s'agit.

IMPORTANT :

Merci de bien vouloir **adresser directement à notre cabinet le certificat de dépôt desdits comptes annuels et votre facture acquittée par nos soins.**

Naturellement, nous demeurons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires que vous jugeriez utiles et, dans l'attente,

Bien cordialement.

Cabinet de Maître Lilia BARIKI

Avocat au Barreau

NOVALLIANCE
AVOCATS



SELARL D'AVOCATS AU CAPITAL DE 10.000 €
40 Bd MICHELET- 13008 MARSEILLE

Tél: 06.50.15.58.67

cabinet@novallianceavocats.fr

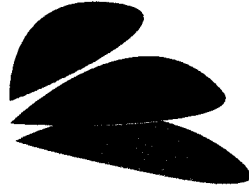
NOVALLIANCE

AVOCATS

COURRIER ARRIVÉ

20 JUIL. 2023

GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE
MARSEILLE



TRIBUNAL DE COMMERCE
2, Rue Emile Pollak
13291 MARSEILLE Cedex 06

Marseille, le 18 juillet 2023

PAR COURRIER SUIVI (885000127507201)

N/Réf. LB/FB

Objet : Dépôt des comptes annuels clos le 31/12/2022

MERCI DE BIEN NOUS RENVOYER LES DOCUMENTS AU CABINET

Monsieur le Greffier,

En notre qualité de conseil et pour le compte de la société **MELLONE INVESTISSEMENT**, vous trouverez en annexe sous deux bordereaux distincts de transmission l'ensemble des documents afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tant dans le cadre du dépôt des comptes sociaux (1) que dans celui des comptes consolidés (2) de cette société, ainsi que deux chèques bancaires de 45,02 €, directement libellé à l'ordre de votre Tribunal de Commerce en règlement des frais de dépôt des comptes annuels dont s'agit.

Par ailleurs, nous vous remercions de bien vouloir **adresser directement à notre cabinet les récépissés de dépôt desdits comptes annuels et vos factures acquittées par nos soins.**

Enfin, nous demeurons bien entendu à votre disposition pour tous renseignements complémentaires que vous jugeriez utiles et, dans l'attente,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Greffier, en l'assurance de notre considération distinguée.

Cabinet de Maître Lilia BARIKI
Avocat au Barreau

NOVALLIANCE
AVOCATS

SELARL D'AVOCATS AU CAPITAL DE 10.000 €
40 Bd MICHELET- 13008 MARSEILLE

Tél: 06.50.15.58.67
cabinet@novallianceavocats.fr

40 Bd MICHELET, 13008 MARSEILLE
Tél : 06.13.516.543
@ :cabinet@novallianceavocats.fr