

Bordereau attestant l'exactitude des informations - MARSEILLE - 1303 - Documents comptables  
(B-C) - Dépôt le 24/07/2024 - 21523 - 2007 B 01208 - 495 200 719 - MELLONE  
INVESTISSEMENT

**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 2023**

**COMPTES CONSOLIDES**

**COPIE CERTIFIEE CONFORME**  
**LE PRESIDENT**

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

**BILAN CONSOLIDE**

<b>ACTIF</b>	31/12/2023	31/12/2022	Ecart N/N-1	<b>PASSIF</b>	31/12/2023	31/12/2022	Ecart N/N-1
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Immobilisations incorporelles	1 972 308	2 306 093	-333 785	Capital	4 676 846	4 676 846	0
<i>dont écart d'acquisition</i>	<i>1 422 702</i>	<i>1 697 923</i>	<i>-275 221</i>	Primes	567 598	567 598	0
Immobilisations corporelles	13 052 321	11 625 069	1 427 252	Réserves et résultat consolidés	56 095 209	49 701 039	6 394 170
Immobilisations financières	136 773	139 283	-2 510				
Titres mis en équivalence	940 027	2 608 830	-1 668 803				
<b>Total I</b>	<b>16 101 429</b>	<b>16 679 275</b>	<b>-577 846</b>	<b>Total I</b>	<b>61 339 653</b>	<b>54 945 483</b>	<b>6 394 170</b>
				<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	8 597 508	7 341 857	1 255 651
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				<b>Total II</b>	<b>8 597 508</b>	<b>7 341 857</b>	<b>1 255 651</b>
Stocks et en-cours	34 322 795	36 244 744	-1 921 949	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Clients et comptes rattachés	22 489 755	21 492 871	996 884	Provisions pour risques	279 002	226 188	52 814
Autres créances et comptes de régularisation	7 599 545	7 259 021	340 524	Provisions pour charges	213 958	238 420	-24 462
Valeurs mobilières de placement	31 846 572	26 231 548	5 615 024	<b>Total III</b>	<b>492 960</b>	<b>464 608</b>	<b>28 352</b>
Disponibilités	29 550 808	24 023 628	5 527 180	<b>DETTES</b>			
<b>Total II</b>	<b>125 809 475</b>	<b>115 251 812</b>	<b>10 557 663</b>	Emprunts et dettes financières	16 414 771	16 775 210	-360 439
				Fournisseurs et comptes rattachés	14 791 258	12 991 801	1 799 457
				Autres dettes et comptes de régularisation	40 274 758	39 412 140	862 618
				<b>Total IV</b>	<b>71 480 787</b>	<b>69 179 151</b>	<b>2 301 636</b>
Ecart arrondi actif	2	2	0	Ecart arrondi passif	-2	-10	8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>141 910 906</b>	<b>131 931 089</b>	<b>9 979 817</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>141 910 906</b>	<b>131 931 089</b>	<b>9 979 817</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Ecart N/N-1</b>
Chiffre d'affaires	89 112 674	61 160 920	27 951 754
Autres produits d'exploitation	-4 310 160	8 714 600	-13 024 760
Achats consommés	64 001 175	52 883 796	11 117 379
Charges de personnel	9 337 774	9 648 381	-310 607
Autres charges d'exploitation	35 463	94	35 369
Impôts et taxes	424 166	603 775	-179 609
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 780 071	1 743 529	36 542
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>9 223 865</b>	<b>4 995 945</b>	<b>4 227 920</b>
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	275 221	275 221	0
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>8 948 644</b>	<b>4 720 724</b>	<b>4 227 920</b>
Charges et produits financiers	1 484 272	157 704	1 326 568
Charges et produits exceptionnels	257 345	-351 337	608 682
Impôts sur les résultats	2 785 495	1 340 971	1 444 524
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>7 904 766</b>	<b>3 186 120</b>	<b>4 718 646</b>
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	113 361	526 679	-413 318
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>8 018 127</b>	<b>3 712 799</b>	<b>4 305 328</b>
intérêts minoritaires	1 610 515	799 434	811 081
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>6 407 612</b>	<b>2 913 365</b>	<b>3 494 247</b>
Résultat par action	1,71443041	0,79386813	0,92056228
Résultat dilué par action	1,71443041	0,79386813	0,92056228

**GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT**

**ZA Saint Esteve  
13360 ROQUEVAIRE**

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

du 01/01/2023 au 31/12/2023

**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 141 910 906 euros et au compte de résultat consolidé dont le chiffre d'affaires est de 89 112 674 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 8 018 127 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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 2023**

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<sup>er</sup> janvier 2012.

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société MELLONE CONSTRUCTION a constitué un groupe fiscal depuis le 1<sup>er</sup> 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 2023, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé à l'extérieur du groupe 10 450 000 actions sur 113 346 868 actions qu'elle possédait dans la société JORYF HOLDING. Sa participation est passée de 14.24% à 5.02%.

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 31/12/2023, les programmes réalisés par les Sociétés AIX SAVORNIN et MARSEILLE PRUDHOMMES ont été livrés en totalité. Le programme de la Société AIX NOUVEL HORIZON a été livré partiellement à hauteur de 79%

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 4 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DU ROUQUIER, LE PARC LOUBET et 69PAPAILLE. Ces sociétés sont intégrées globalement, à l'exception de la société 69PAPAILLE qui est intégrée proportionnellement.

La société détenue par COTE SUD PROMOTION, SIX FOURS ALLEGRE est devenue non significative en 2023 et a été sortie du périmètre de consolidation.

La société détenue par MELLONE FONCIERE, LA CIGALE DE LA BOURGADE, est devenue significative en 2023 et a été intégrée globalement au groupe consolidé.

Le contexte inflationniste et la forte hausse des taux d'intérêts 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.

La situation de trésorerie du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2023.

Le secteur de l'immobilier traverse actuellement une crise importante, notamment en raison de la hausse des taux d'intérêts et des coûts de construction (inflation et évolution des normes), qui entraînent une baisse de l'activité de nos clients.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur les conflits internationaux et les impacts qu'ils engendreront sur l'économie.

Les conséquences de cette situation sont à ce jour difficilement mesurable car en constante évolution.

Ces éléments impacteront négativement notre activité et nos résultats pour l'année 2024, 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, LA CIGALE DE LA BOURGADE, M2J, JORYF IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES, LES JARDINS DE CEZANNE, LES JARDINS DE ROUQUIER, LE PARC LOUBET, EYGUIERES BAYOL, MELLONE HABITAT et LA CIGALE D'EMILE COMBES).

Les comptes des sociétés sous contrôle conjoint ont été consolidés par intégration proportionnelle (69 PAPAILLE)

Les comptes des sociétés dont le groupe a une influence notable a été pris en compte par mise en équivalence (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 368K€.

#### **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 212K€.

#### **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 748K€.

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 32 014 221€. Une provision pour dépréciation a été constituée pour ramener cette valeur à 31 846 572€.

**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	81
MELLONE CONSTRUCTION	26
COMET PACA	34
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	64
NLV BATIMENT	8
EGCM	5
COMET SUD	2
VPPN	32
COTE SUD PROMOTION	22
MELLONE IMMOBILIER	6

Hypothèses de calcul retenues :

- Départ à la retraite : 64 ans
- Turn over : 3% l'an
- Taux de capitalisation : 2% l'an
- Taux d'actualisation : 3.17% 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 MELLONE FONCIERE, les déficits fiscaux respectivement de 92k€ et 13k€ 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 168k€ ont été inscrites en dettes d'emprunt au 31/12/2023 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 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
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
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
SCI LES JARDINS DE ROUQUIER	907561807	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,34%	exclusif	IG
SCI LE PARC LOUBET	910252840	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,32%	exclusif	IG
SCI 69 PAPAILLE	979730058	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	31,67%	conjoint	IP
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	5,02%	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
LA CIGALE DE LA BOURGADE	922303656	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	43,35%	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%	3	-2	5
AIX LA FELICITE	851604751	78%	5	0	5
NLCBAT France	821909611	20%	105	32	10
SCI L'ECRIN DES ACCATES	907561807	63%	-6	-11	5
SCI LES JARDINS DE VAURANNE	910037506	32%	5	0	3
SCI LE REPOS	911665743	32%	5	0	2
SCI LES HAUTS DE FIGUEROLLES	910252840	32%	5	0	3
SCI LE VENDOME	914361233	63%	4	0	5
SCI CAMP SARLIER	917759540	63%	5	0	5
MELLONE INGENIERIE	904710571	59%	103	67	4
SCI LA CIGALE JEAN DANIEL	922303656	84%	-1	-2	1

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 DE VAURANNE, LE REPOS, L'ECRIN DES ACCATES, LES HAUTS DE FIGUEROLLES, LE VENDOME, CAMP SARLIER et LA CIGALE JEAN DANIEL n'ont pas eu d'activité en 2023. Un terrain devrait être acquis en 2024.

**Comparabilité des comptes**

Au 31/12/2022, 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 MARSEILLE PRUD'HOMMES	intégration globale
SCI PEYNIER LA TREILLE	intégration globale
VPPN	intégration globale
SCI AIX NOUVEL HORIZON	intégration globale
SCI AIX SAINT SAVORNIN	intégration globale
MELLONE IMMOBILIER	intégration globale
MELLONE HABITAT	intégration globale
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	intégration globale
LES JARDINS DES ALPILLES	intégration globale
LES JARDINS DE CEZANNE	intégration globale
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 LES JARDINS DU ROUQUIER, LE PARC LOUBET, LA CIGALE DE LA BOURGADE n'étant pas encore significatives en 2022. Elles ont été intégrées en 2023. La Société 69 PAPAÏLLE a été créée en 2023.

La société SIX FOURS ALLEGRE est devenue non significative en 2023. Elle a été sortie du périmètre en 2023.

## 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	985	2	0	0	987
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	13 584	2 908	51	0	16 441
Immobilisations corporelles en crédit-bail	7 699	62	543	0	7 218
Immobilisations financières	139	6	8	- 1	137
Titres mis en équivalence	2 610	113	0	- 1 782	941
Total	28 079	3 091	602	- 1 783	28 785

3.2 AMORTISSEMENTS

En k€

VALEURS BRUTES	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Valeur brute fin d'exercice
Ecart d'acquisition	1 364	275	0	0	1 639
Immobilisations incorporelles	377	61	0	0	438
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	4 778	616	50	0	5 344
Immobilisations corporelles en crédit-bail	4 880	867	488	0	5 259
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Total	11 399	1 819	538	0	12 680

3.3 PROVISIONS

En k€

PROVISIONS	Valeur début exercice	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Valeur fin d'exercice
Provisions pour risques	226	43	55		214
Provisions pour charges	238	50	9		279
Provisions pour impôts différés	160	152	160		152
Total	625	245	225	0	645
Provisions pour dépréciation	431	206	372	0	265

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	4 599	1 714	1 832	0	4 482
En-cours production	31 646	20 351	22 367	212	29 841
Total	36 245	22 065	24 199	212	34 323

3.5 DETTES ET CREANCES

<b>ETAT DES CREANCES (En k€)</b>	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an	
Immobilisations financières	137		137	
Clients et comptes rattachés	22 490	22 490		
Actif d'impôt différé	1 334	1 334		
Autres créances	6 219	6 219		
Charges constatées d'avance	46	46		
<b>TOTAL</b>	<b>30 226</b>	<b>30 089</b>	<b>137</b>	
<b>ETAT DES DETTES</b>	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	10 941	1 089	4 164	5 688
Concours bancaires courants	2 516	2 516		
Emprunt en crédit bail	2 880	1 169	1 606	105
Emprunts et dettes financières divers	78	78		
Avances, acomptes reçus/commandes		0		
Fournisseurs et comptes rattachés	14 791	14 791		
Dettes fiscales et sociales	7 539	7 539		
Autres dettes	679	679		
Produits constatés d'avance	32 057	32 057		
<b>TOTAL</b>	<b>71 481</b>	<b>59 918</b>	<b>5 770</b>	<b>5 793</b>

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	9 397	2 504	962		10 939
Contrats location- financement retraités	3 814	62	997		2 879
Dépôts reçus	27	53			80
Concours bancaires	3 536	1 440	2 460		2 516
Total	16 774	4 059	4 419	-	16 414

3.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs s'élèvent à 1 334 k€ au 31/12/2023. 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 152 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 CONSOLIDE**4.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 89 M€ et a été réalisé dans le secteur du BATIMENT sur le marché français pour 55 M€ et dans le secteur de la PROMOTION IMMOBILIERE sur le marché français pour 34 M€.

4.2 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

La production stockée qui s'élève à - 4 481 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€	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>2 227</b>
Produits de cession des immobilisations	2 156
Reprise provision exceptionnelle	
Autres produits exceptionnels	71
<b>Charges exceptionnelles diverses</b>	<b>1970</b>
Charges exceptionnelles diverses	96
Dotations aux amortissements exceptionnelles	4
VNC des immobilisations sorties	1 870
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>257</b>

## 4.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

en K€	IMPOT SUR LES SOCIETES		
	EXIGIBLE	DIFFERE	
MELLONE INVESTISSEMENT	494	-12	
13INVEST	1	5	
MELLONE CONSTRUCTION	165	-2	
COMET PACA	227	-104	
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	121	-4	
NLV BATIMENT	723	31	
EGCM	29	66	
NLV ROUSSILLON	6	7	
COMET SUD	37	41	
VPPN	190		
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE		-249	
PERSPECTIVES IMMOBILIERES			
MELLONE FONCIERE			
LES CIGALES DE BELONNETS	15		
LA CIGALE DE LA BOURGADE		-4	
COTE SUD PROMOTION	837	101	
MELLONE IMMOBILIER		110	
MELLONE HABITAT		-23	
JORYF IMMOBILIER			
M2J		-23	
<b>TOTAL</b>	<b>2 845</b>	<b>-60</b>	<b>2 785</b>

## 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 2023. 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€) :

	31/12/2023				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	36	54 707	29 586	473	84 802
Charges d'exploitation	1725	50 076	23 360	416	75 577
Résultat d'exploitation	-1689	4 631	6 226	57	9 225
Amts écart acquisition	-275				-275
Résultat financier	1495	249	-142	-120	1482
Résultat exceptionnel	223	31	58	-55	257
Impôt sur les sociétés	488	1532	800	-35	2 785
Résultat des sociétés mises en équivalence	113			0	113
Résultat net	-621	3 379	5 342	-83	8 017

  

	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

**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	940	827	113
TOTAL	940	827	113

**6.2 EFFECTIF**

SOCIETES	effectif moyen
MELLONE INVESTISSEMENT	5
MELLONE CONSTRUCTION	19
COMET PACA	34
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	28
NLV BATIMENT	16
EGCM	8
COMET SUD	8
COTE SUD PROMOTION	4
MELLONE IMMOBILIER	0
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	4
VPPN	6
Total	132

**6.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat est de 123K€.

#### 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 /12/2023 s'élèvent à (en K€) :

SOCIETES	CAUTIONS DONNEES
MELLONE INVESTISSEMENT	2 440
COMET PACA	1 436
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	3 895
EGCM	473
COMET SUD	139
VPPN	317

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	46 789	2 913	0	0	0	0	0	54 946
Augmentation de capital										0
Affectation de résultat			2 913	-2 913						0
Résultat de la période				6 408						6 408
Distributions effectuées										0
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle										0
Variations de change										0
Variations de périmètre			-2							-2
Correction des à nouveaux			-13							-13
Situation à la clôture N	4 677	567	49 687	6 408	0	0	0	0	0	61 339

**IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

En k€

	2023	2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	8 018	3 713
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité	0	0
- résultat des sociétés mises en équivalence	-113	-527
- amortissements et provisions	1 689	1 840
- variations des impôts différés	-60	-574
- plus values de cession, nettes d'impôt	-285	401
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	<b>9 249</b>	<b>4 852</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	231
Annulation écart d'acquisition négatif	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	3 394	2 667
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>12 644</b>	<b>7 751</b>
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	0	0
Acquisitions d'immobilisations	-2 916	-3 352
Cession d'immobilisations	2 153	58
Incidences des variations de périmètre	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-764</b>	<b>-3 294</b>
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	-3 508
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-289	-941
Augmentations de capital en numéraire	0	0
Emissions d'emprunts	2 504	3 092
Remboursements d'emprunts	-1 933	-1 649
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>282</b>	<b>-3 006</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>12 162</b>	<b>1 451</b>
Trésorerie d'ouverture	46 720	45 269
Trésorerie de clôture	58 882	46 720
Incidence des variations de cours des devises	0	0

## X. SITUATION FISCALE

	montants
Résultat consolidé	8 015
IS consolidé	2 785
résultat consolidé des sociétés non fiscalisées	2 853
résultat des sociétés mises en équivalence	0
Résultat comptable consolidé avant impôt des sociétés fiscalisées	7 947
Charges définitivement non déductibles	122
produits exonérés totalement ou partiellement	-156
Quote-part sociétés transparentes imposables	2 940
Déficits reportables non constatés en impôt différé	43
Dotations amt écart d'acquisition non déductible	275
VNC des titres cédés	743
Quote part de frais et charges des produits de participations	-523
Corrections intégration fiscale	-187
Corrections crédits-baux	-16
Résultat fiscal consolidé	11 187
Taux d'impôt de l'entreprise consolidante	25%
impôt théorique	2 773
Impôt constaté dans le résultat consolidé	2 785
<b>Différences de taux d'impôt</b>	<b>-13</b>
IS tx réduit	41
IS tx 25%	2 751
total impôt calculé/résultat fiscal consolidé	2 791
écart avec impôt constatés dans le résultat consolidé	-6

	montants
A- Résultat d'ensemble consolidé	8 015
B- Impôt sur les bénéfices comptabilisé	2 785
c- Résultat d'ensemble avant impôt	10 800
Taux théorique du résultat consolidé	25%
Différences de taux d'impôt	805
Utilisation déficits fiscaux non activés	11
Dotations amt écart d'acquisition non déductible	69
Charges définitivement non déductibles	30
Q/P frais et charges	147
Quote-part sociétés transparentes imposables	735
VNC des titres cédés	-131
Correction intégrations fiscale	- 47
explication différence de taux	814

**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 28 JUIN 2024**  
**Sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 Décembre 2023**

Mesdames, Messieurs,

Notre Société est tenue en application des dispositions légales et du Code de 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 2023 afin de soumettre à votre approbation les comptes consolidés dudit exercice.

**II- COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023**

**I. PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Au 31 Décembre 2023, le périmètre de consolidation du groupe MELLONE comprenait les sociétés suivantes :

Société sous contrôle exclusif avec consolidation par intégration totale :

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

Société sous contrôle conjoint avec consolidation par intégration proportionnel :

- 69 PAPAILLE

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

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

### Sociétés non consolidées :

- SCI MARSEILLE MALVINA
- AIX LA FELICITE
- NLCBAT France
- SCI L'ECRIN DES ACCATES
- SCI LES JARDINS DE VAURANNE
- SCI LE REPOS
- SCI LES HAUTS DE FIGUEROLLES
- SCI LE VENDOME
- SCI CAMP SARLIER
- MELLONE INGENIERIE
- SCI LA CIGALE JEAN DANIEL

Les sociétés dont le total de bilan et le chiffre d'affaires sont inférieurs à 500.000 euros n'ont pas été consolidées dans la mesure où elles ne sont pas significatives.

Les SCI LES JARDINS DE VAURANNE, LE REPOS, L'ECRIN DES ACCATES, LES HAUTS DE FIGUEROLLES, LE VENDOME, CAMP SARLIER et LA CIGALE JEAN DANIEL n'ont pas eu d'activité en 2023.

### Société sortie du périmètre au cours de l'exercice clos au 31.12.2023 :

- SIX FOURS ALLEGRE

## **II.       Activité du groupe**

L'activité du Groupe présente, pour 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> Janvier 2023 au 31 Décembre 2023, un chiffre d'affaires de 89 112 674 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 8 018 127 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<sup>er</sup> janvier 2012.

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société SOLEAZUR a constitué un groupe fiscal depuis le 1<sup>er</sup> 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.

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 31/12/2023, les programmes réalisés par les Sociétés AIX SAVORNIN

et MARSEILLE PRUDHOMMES ont été livrés en totalité. Le programme de la Société AIX NOUVEL HORIZON a été livré partiellement à hauteur de 79%.

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 4 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DU ROUQUIER, LE PARC LOUBET et 69PAPAILLE. Ces sociétés sont intégrées globalement, à l'exception de la société 69PAPAILLE qui est intégrée proportionnellement.

La société détenue par COTE SUD PROMOTION, SIX FOURS ALLEGRE est devenue non significative en 2023 et a été sortie du périmètre de consolidation.

La société détenue par MELLONE FONCIERE, LA CIGALE DE LA BOURGADE, est devenue significative en 2023 et a été intégrée globalement au groupe consolidé.

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

Néant.

#### IV. Présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés de l'exercice 2023 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	31/12/2023	31/12/2021	Ecart N/N-1
Chiffre d'affaires	89 112 674	61 160 920	27 951 754
Autres produits d'exploitation	-4 310 160	8 714 600	-13 024 760
Achats consommés	64 001 175	52 883 796	11 117 379
Charges de personnel	9 337 774	9 648 381	-310 607
Autres charges d'exploitation	35 463	94	35 369
Impôts et taxes	424 166	603 775	-179 609
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 780 071	1 743 529	36 542
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>9 223 865</b>	<b>4 995 945</b>	<b>4 227 920</b>
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	275 221	275 221	0
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>8 948 644</b>	<b>4 720 724</b>	<b>4 227 920</b>
Charges et produits financiers	1 484 272	157 704	1 326 568
Charges et produits exceptionnels	257 345	-351 337	608 682
Impôts sur les résultats	2 785 495	1 340 971	1 444 524
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>7 904 766</b>	<b>3 186 120</b>	<b>4 718 646</b>
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	113 361	526 679	-413 318
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>8 018 127</b>	<b>3 712 799</b>	<b>4 305 328</b>
Intérêts minoritaires	1 610 515	799 434	811 081
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>6 407 612</b>	<b>2 913 365</b>	<b>3 494 247</b>
Résultat par action	1,71443041	0,79386813	0,92056228
Résultat dilué par action	1,71443041	0,79386813	0,92056228

Les capitaux propres du groupe ressortent à 61 339 653 euros au 31 Décembre 2023 contre 54 945 483 euros au 31 Décembre 2022.

#### **V. Evènements importants intervenus dans le groupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024**

Le contexte inflationniste et la forte hausse des taux d'intérêts 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.

La situation de trésorerie du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2023.

Le secteur de l'immobilier traverse actuellement une crise importante, notamment en raison de la hausse des taux d'intérêts et des coûts de construction (inflation et évolution des normes), qui entraînent une baisse de l'activité de nos clients.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur les conflits internationaux et les impacts qu'ils engendreront sur l'économie.

Les conséquences de cette situation sont à ce jour difficilement mesurable car en constante évolution. Ces éléments impacteront négativement notre activité et nos résultats pour l'année 2024, 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<sup>er</sup> Janvier 2024 sera directement lié à la marche des affaires de nos filiales.

Malgré 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 2023, 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 3 Juin 2024

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

**FIDELIANCE AUDIT**

109, rue du Faubourg St Honoré  
75008 Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**AUDIT CONSULTANT**

49 Avenue Philippe de Girard  
84160 Cadenet

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 2023**

**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 2023**

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

**Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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. 821-55 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

**FIDELIANCE AUDIT**

**AUDIT CONSULTANT**

**Fabien POURBAIX**

**Michel MALHERBE**

**NOVALLIANCE**  
EXPERTISE COMPTABLE



**GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT**

ZA Saint Esteve  
13360 ROQUEVAIRE

**COMPTES CONSOLIDES**

Du 01/01/2023 au 31/12/2023

**BILAN CONSOLIDE**

<b>ACTIF</b>	31/12/2023	31/12/2022	Ecart N/N-1	<b>PASSIF</b>	31/12/2023	31/12/2022	Ecart N/N-1
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Immobilisations incorporelles	1 972 308	2 306 093	-333 785	Capital	4 676 846	4 676 846	0
<i>dont écart d'acquisition</i>	<i>1 422 702</i>	<i>1 697 923</i>	<i>-275 221</i>	Primes	567 598	567 598	0
Immobilisations corporelles	13 052 321	11 625 069	1 427 252	Réserves et résultat consolidés	56 095 209	49 701 039	6 394 170
Immobilisations financières	136 773	139 283	-2 510				
Titres mis en équivalence	940 027	2 608 830	-1 668 803				
<b>Total I</b>	<b>16 101 429</b>	<b>16 679 275</b>	<b>-577 846</b>	<b>Total I</b>	<b>61 339 653</b>	<b>54 945 483</b>	<b>6 394 170</b>
				<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	8 597 508	7 341 857	1 255 651
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				<b>Total II</b>	<b>8 597 508</b>	<b>7 341 857</b>	<b>1 255 651</b>
Stocks et en-cours	34 322 795	36 244 744	-1 921 949	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Clients et comptes rattachés	22 489 755	21 492 871	996 884	Provisions pour risques	279 002	226 188	52 814
Autres créances et comptes de régularisation	7 599 545	7 259 021	340 524	Provisions pour charges	213 958	238 420	-24 462
Valeurs mobilières de placement	31 846 572	26 231 548	5 615 024	<b>Total III</b>	<b>492 960</b>	<b>464 608</b>	<b>28 352</b>
Disponibilités	29 550 808	24 023 628	5 527 180	<b>DETTES</b>			
<b>Total II</b>	<b>125 809 475</b>	<b>115 251 812</b>	<b>10 557 663</b>	Emprunts et dettes financières	16 414 771	16 775 210	-360 439
				Fournisseurs et comptes rattachés	14 791 258	12 991 801	1 799 457
				Autres dettes et comptes de régularisation	40 274 758	39 412 140	862 618
				<b>Total IV</b>	<b>71 480 787</b>	<b>69 179 151</b>	<b>2 301 636</b>
Ecart arrondi actif	2	2	0	Ecart arrondi passif	-2	-10	8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>141 910 906</b>	<b>131 931 089</b>	<b>9 979 817</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>141 910 906</b>	<b>131 931 089</b>	<b>9 979 817</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2023	31/12/2022	Ecart N/N-1
Chiffre d'affaires	89 112 674	61 160 920	27 951 754
Autres produits d'exploitation	-4 310 160	8 714 600	-13 024 760
Achats consommés	64 001 175	52 883 796	11 117 379
Charges de personnel	9 337 774	9 648 381	-310 607
Autres charges d'exploitation	35 463	94	35 369
Impôts et taxes	424 166	603 775	-179 609
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 780 071	1 743 529	36 542
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>9 223 865</b>	<b>4 995 945</b>	<b>4 227 920</b>
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	275 221	275 221	0
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>8 948 644</b>	<b>4 720 724</b>	<b>4 227 920</b>
Charges et produits financiers	1 484 272	157 704	1 326 568
Charges et produits exceptionnels	257 345	-351 337	608 682
Impôts sur les résultats	2 785 495	1 340 971	1 444 524
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>7 904 766</b>	<b>3 186 120</b>	<b>4 718 646</b>
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	113 361	526 679	-413 318
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>8 018 127</b>	<b>3 712 799</b>	<b>4 305 328</b>
intérêts minoritaires	1 610 515	799 434	811 081
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>6 407 612</b>	<b>2 913 365</b>	<b>3 494 247</b>
Résultat par action	1,71443041	0,79386813	0,92056228
Résultat dilué par action	1,71443041	0,79386813	0,92056228

**GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT**

ZA Saint Esteve  
13360 ROQUEVAIRE

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

du 01/01/2023 au 31/12/2023

**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 141 910 906 euros et au compte de résultat consolidé dont le chiffre d'affaires est de 89 112 674 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 8 018 127 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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 2023**

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<sup>er</sup> janvier 2012.

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société MELLONE CONSTRUCTION a constitué un groupe fiscal depuis le 1<sup>er</sup> 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 2023, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé à l'extérieur du groupe 10 450 000 actions sur 113 346 868 actions qu'elle possédait dans la société JORYF HOLDING. Sa participation est passée de 14.24% à 5.02%.

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 31/12/2023, les programmes réalisés par les Sociétés AIX SAVORNIN et MARSEILLE PRUDHOMMES ont été livrés en totalité. Le programme de la Société AIX NOUVEL HORIZON a été livré partiellement à hauteur de 79%

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 4 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DU ROUQUIER, LE PARC LOUBET et 69PAPAILLE. Ces sociétés sont intégrées globalement, à l'exception de la société 69PAPAILLE qui est intégrée proportionnellement.

La société détenue par COTE SUD PROMOTION, SIX FOURS ALLEGRE est devenue non significative en 2023 et a été sortie du périmètre de consolidation.

La société détenue par MELLONE FONCIERE, LA CIGALE DE LA BOURGADE, est devenue significative en 2023 et a été intégrée globalement au groupe consolidé.

Le contexte inflationniste et la forte hausse des taux d'intérêts 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.

La situation de trésorerie du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2023.

Le secteur de l'immobilier traverse actuellement une crise importante, notamment en raison de la hausse des taux d'intérêts et des coûts de construction (inflation et évolution des normes), qui entraînent une baisse de l'activité de nos clients.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur les conflits internationaux et les impacts qu'ils engendreront sur l'économie.

Les conséquences de cette situation sont à ce jour difficilement mesurable car en constante évolution.

Ces éléments impacteront négativement notre activité et nos résultats pour l'année 2024, 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, LA CIGALE DE LA BOURGADE, M2J, JORYF IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DES ALPILLES, LES JARDINS DE CEZANNE, LES JARDINS DE ROUQUIER, LE PARC LOUBET, EYGUIERES BAYOL, MELLONE HABITAT et LA CIGALE D'EMILE COMBES).

Les comptes des sociétés sous contrôle conjoint ont été consolidés par intégration proportionnelle (69 PAPAILLE)

Les comptes des sociétés dont le groupe a une influence notable a été pris en compte par mise en équivalence (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 368K€.

#### **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 212K€.

#### **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 748K€.

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 32 014 221€. Une provision pour dépréciation a été constituée pour ramener cette valeur à 31 846 572€.

**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	81
MELLONE CONSTRUCTION	26
COMET PACA	34
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	64
NLV BATIMENT	8
EGCM	5
COMET SUD	2
VPPN	32
COTE SUD PROMOTION	22
MELLONE IMMOBILIER	6

Hypothèses de calcul retenues :

- Départ à la retraite : 64 ans
- Turn over : 3% l'an
- Taux de capitalisation : 2% l'an
- Taux d'actualisation : 3.17% 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 MELLONE FONCIERE, les déficits fiscaux respectivement de 92k€ et 13k€ 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 168k€ ont été inscrites en dettes d'emprunt au 31/12/2023 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 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
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
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
SCI LES JARDINS DE ROUQUIER	907561807	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,34%	exclusif	IG
SCI LE PARC LOUBET	910252840	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,32%	exclusif	IG
SCI 69 PAPAILLE	979730058	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	31,67%	conjoint	IP
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	5,02%	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
LA CIGALE DE LA BOURGADE	922303656	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	43,35%	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%	3	-2	5
AIX LA FELICITE	851604751	78%	5	0	5
NLCBAT France	821909611	20%	105	32	10
SCI L'ECRIN DES ACCATES	907561807	63%	-6	-11	5
SCI LES JARDINS DE VAURANNE	910037506	32%	5	0	3
SCI LE REPOS	911665743	32%	5	0	2
SCI LES HAUTS DE FIGUEROLLES	910252840	32%	5	0	3
SCI LE VENDOME	914361233	63%	4	0	5
SCI CAMP SARLIER	917759540	63%	5	0	5
MELLONE INGENIERIE	904710571	59%	103	67	4
SCI LA CIGALE JEAN DANIEL	922303656	84%	-1	-2	1

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 DE VAURANNE, LE REPOS, L'ECRIN DES ACCATES, LES HAUTS DE FIGUEROLLES, LE VENDOME, CAMP SARLIER et LA CIGALE JEAN DANIEL n'ont pas eu d'activité en 2023. Un terrain devrait être acquis en 2024.

**Comparabilité des comptes**

Au 31/12/2022, 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 MARSEILLE PRUD'HOMMES	intégration globale
SCI PEYNIER LA TREILLE	intégration globale
VPPN	intégration globale
SCI AIX NOUVEL HORIZON	intégration globale
SCI AIX SAINT SAVORNIN	intégration globale
MELLONE IMMOBILIER	intégration globale
MELLONE HABITAT	intégration globale
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	intégration globale
LES JARDINS DES ALPILLES	intégration globale
LES JARDINS DE CEZANNE	intégration globale
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 LES JARDINS DU ROUQUIER, LE PARC LOUBET, LA CIGALE DE LA BOURGADE n'étant pas encore significatives en 2022. Elles ont été intégrées en 2023. La Société 69 PAPAÏLLE a été créée en 2023.

La société SIX FOURS ALLEGRE est devenue non significative en 2023. Elle a été sortie du périmètre en 2023.

## 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	985	2	0	0	987
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	13 584	2 908	51	0	16 441
Immobilisations corporelles en crédit-bail	7 699	62	543	0	7 218
Immobilisations financières	139	6	8	- 1	137
Titres mis en équivalence	2 610	113	0	- 1 782	941
Total	28 079	3 091	602	- 1 783	28 785

3.2 AMORTISSEMENTS

En k€

VALEURS BRUTES	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Valeur brute fin d'exercice
Ecart d'acquisition	1 364	275	0	0	1 639
Immobilisations incorporelles	377	61	0	0	438
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	4 778	616	50	0	5 344
Immobilisations corporelles en crédit-bail	4 880	867	488	0	5 259
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Total	11 399	1 819	538	0	12 680

3.3 PROVISIONS

En k€

PROVISIONS	Valeur début exercice	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Valeur fin d'exercice
Provisions pour risques	226	43	55		214
Provisions pour charges	238	50	9		279
Provisions pour impôts différés	160	152	160		152
Total	625	245	225	0	645
Provisions pour dépréciation	431	206	372	0	265

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	4 599	1 714	1 832	0	4 482
En-cours production	31 646	20 351	22 367	212	29 841
Total	36 245	22 065	24 199	212	34 323

3.5 DETTES ET CREANCES

<b>ETAT DES CREANCES (En k€)</b>	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an	
Immobilisations financières	137		137	
Clients et comptes rattachés	22 490	22 490		
Actif d'impôt différé	1 334	1 334		
Autres créances	6 219	6 219		
Charges constatées d'avance	46	46		
<b>TOTAL</b>	<b>30 226</b>	<b>30 089</b>	<b>137</b>	
<b>ETAT DES DETTES</b>	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	10 941	1 089	4 164	5 688
Concours bancaires courants	2 516	2 516		
Emprunt en crédit bail	2 880	1 169	1 606	105
Emprunts et dettes financières divers	78	78		
Avances, acomptes reçus/commandes		0		
Fournisseurs et comptes rattachés	14 791	14 791		
Dettes fiscales et sociales	7 539	7 539		
Autres dettes	679	679		
Produits constatés d'avance	32 057	32 057		
<b>TOTAL</b>	<b>71 481</b>	<b>59 918</b>	<b>5 770</b>	<b>5 793</b>

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	9 397	2 504	962		10 939
Contrats location- financement retraités	3 814	62	997		2 879
Dépôts reçus	27	53			80
Concours bancaires	3 536	1 440	2 460		2 516
Total	16 774	4 059	4 419	-	16 414

3.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs s'élèvent à 1 334 k€ au 31/12/2023. 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 152 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 CONSOLIDE**4.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 89 M€ et a été réalisé dans le secteur du BATIMENT sur le marché français pour 55 M€ et dans le secteur de la PROMOTION IMMOBILIERE sur le marché français pour 34 M€.

4.2 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

La production stockée qui s'élève à - 4 481 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€	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>2 227</b>
Produits de cession des immobilisations	2 156
Reprise provision exceptionnelle	
Autres produits exceptionnels	71
<b>Charges exceptionnelles diverses</b>	<b>1970</b>
Charges exceptionnelles diverses	96
Dotations aux amortissements exceptionnelles	4
VNC des immobilisations sorties	1 870
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>257</b>

## 4.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

en K€	IMPOT SUR LES SOCIETES		
	EXIGIBLE	DIFFERE	
MELLONE INVESTISSEMENT	494	-12	
13INVEST	1	5	
MELLONE CONSTRUCTION	165	-2	
COMET PACA	227	-104	
MEDITERRANNEE CONSTRUCTION	121	-4	
NLV BATIMENT	723	31	
EGCM	29	66	
NLV ROUSSILLON	6	7	
COMET SUD	37	41	
VPPN	190		
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE		-249	
PERSPECTIVES IMMOBILIERES			
MELLONE FONCIERE			
LES CIGALES DE BELONNETS	15		
LA CIGALE DE LA BOURGADE		-4	
COTE SUD PROMOTION	837	101	
MELLONE IMMOBILIER		110	
MELLONE HABITAT		-23	
JORYF IMMOBILIER			
M2J		-23	
TOTAL	2 845	-60	2 785

## 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 2023. 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€) :

	31/12/2023				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	36	54 707	29 586	473	84 802
Charges d'exploitation	1725	50 076	23 360	416	75 577
Résultat d'exploitation	-1689	4 631	6 226	57	9 225
Amts écart acquisition	-275				-275
Résultat financier	1495	249	-142	-120	1482
Résultat exceptionnel	223	31	58	-55	257
Impôt sur les sociétés	488	1532	800	-35	2 785
Résultat des sociétés mises en équivalence	113			0	113
Résultat net	-621	3 379	5 342	-83	8 017

  

	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

**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	940	827	113
TOTAL	940	827	113

**6.2 EFFECTIF**

SOCIETES	effectif moyen
MELLONE INVESTISSEMENT	5
MELLONE CONSTRUCTION	19
COMET PACA	34
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	28
NLV BATIMENT	16
EGCM	8
COMET SUD	8
COTE SUD PROMOTION	4
MELLONE IMMOBILIER	0
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	4
VPPN	6
Total	132

**6.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat est de 123K€.

#### 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 /12/2023 s'élèvent à (en K€) :

SOCIETES	CAUTIONS DONNEES
MELLONE INVESTISSEMENT	2 440
COMET PACA	1 436
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	3 895
EGCM	473
COMET SUD	139
VPPN	317

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	46 789	2 913	0	0	0	0	0	54 946
Augmentation de capital										0
Affectation de résultat			2 913	-2 913						0
Résultat de la période				6 408						6 408
Distributions effectuées										0
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle										0
Variations de change										0
Variations de périmètre			-2							-2
Correction des à nouveaux			-13							-13
Situation à la clôture N	4 677	567	49 687	6 408	0	0	0	0	0	61 339

**IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

En k€

	2023	2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	8 018	3 713
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité	0	0
- résultat des sociétés mises en équivalence	-113	-527
- amortissements et provisions	1 689	1 840
- variations des impôts différés	-60	-574
- plus values de cession, nettes d'impôt	-285	401
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	<b>9 249</b>	<b>4 852</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	231
Annulation écart d'acquisition négatif	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	3 394	2 667
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>12 644</b>	<b>7 751</b>
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	0	0
Acquisitions d'immobilisations	-2 916	-3 352
Cession d'immobilisations	2 153	58
Incidences des variations de périmètre	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-764</b>	<b>-3 294</b>
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	-3 508
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-289	-941
Augmentations de capital en numéraire	0	0
Emissions d'emprunts	2 504	3 092
Remboursements d'emprunts	-1 933	-1 649
<b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>282</b>	<b>-3 006</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>12 162</b>	<b>1 451</b>
Trésorerie d'ouverture	46 720	45 269
Trésorerie de clôture	58 882	46 720
Incidence des variations de cours des devises	0	0

## X. SITUATION FISCALE

	montants
Résultat consolidé	8 015
IS consolidé	2 785
résultat consolidé des sociétés non fiscalisées	2 853
résultat des sociétés mises en équivalence	0
Résultat comptable consolidé avant impôt des sociétés fiscalisées	7 947
Charges définitivement non déductibles	122
produits exonérés totalement ou partiellement	-156
Quote-part sociétés transparentes imposables	2 940
Déficits reportables non constatés en impôt différé	43
Dotations amt écart d'acquisition non déductible	275
VNC des titres cédés	743
Quote part de frais et charges des produits de participations	-523
Corrections intégration fiscale	-187
Corrections crédits-baux	-16
Résultat fiscal consolidé	11 187
Taux d'impôt de l'entreprise consolidante	25%
impôt théorique	2 773
Impôt constaté dans le résultat consolidé	2 785
<b>Différences de taux d'impôt</b>	<b>-13</b>
IS tx réduit	41
IS tx 25%	2 751
total impôt calculé/résultat fiscal consolidé	2 791
écart avec impôt constatés dans le résultat consolidé	-6

	montants
A- Résultat d'ensemble consolidé	8 015
B- Impôt sur les bénéfices comptabilisé	2 785
c- Résultat d'ensemble avant impôt	10 800
Taux théorique du résultat consolidé	25%
Différences de taux d'impôt	805
Utilisation déficits fiscaux non activés	11
Dotations amt écart d'acquisition non déductible	69
Charges définitivement non déductibles	30
Q/P frais et charges	147
Quote-part sociétés transparentes imposables	735
VNC des titres cédés	-131
Correction intégrations fiscale	- 47
explication différence de taux	814