

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 26 JUIN 2025
Sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 Décembre 2024

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 2024 afin de soumettre à votre approbation les comptes consolidés dudit exercice.

II- COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024

I. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 Décembre 2024, 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
- VPPN
- PERSPECTIVES IMMOBILIERES
- COTE SUD PROMOTION
- SNC EYGUIERES BAYOL
- SNC LA CIOTAT BELUGES
- SCCV LA DURANNE HAUTE 3
- SCI PEYNIER LA TREILLE
- MELLONE IMMOBILIER PROVENCE
- LES JARDINS DES ALPILLES
- LES JARDINS DE CEZANNE
- LES JARDINS DU ROUQUIER
- LE PARC LOUBET
- LE VENDOME
- LES HAUTS DE FIGUEROLLES
- 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 PARTNERS (les comptes consolidés du sous-groupe JORYF PARTNERS 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 NOVANEA (anciennement dénommée CAMP SARLIER)
- MELLONE INGENIERIE
- SCI LA CIGALE JEAN DANIEL
- SCCV MAS DE BAREAU
- SAS STELLIM
- CPI AIX ENCAGNANE

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 sociétés MARSEILLE MALVINA, LES JARDINS DE VAURANNE, LE REPOS, L'ECRIN DES ACCATES, EYGUIERES MAS DE BAREAU, NOVANEA, LA CIGALE JEAN DANIEL et CPI AIX ENCAGNANE n'ont pas encore acquis de terrain au 31/12/2024.

Les sociétés LE VENDOME et LES HAUTS DE FIGUEROLLES n'étaient pas encore significatives en 2023. Elles ont été intégrées en 2024. La Société LA DURANNE HAUTE a été acquise en 2024.

Société sortie du périmètre au cours de l'exercice clos au 31.12.2024 :

Les sociétés MARSEILLE PRUD'HOMMES, AIX SAVORNIN et AIX NOUVEL HORIZON ont été absorbées par COTE SUD PROMOTION au cours de l'exercice clos au 31.12.2024.

II. Activité du groupe

L'activité du Groupe présente, pour 12 mois couvrant la période du 1er Janvier 2024 au 31 Décembre 2024, un chiffre d'affaires de 80 187 502 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 10 241 662 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 1er janvier 2012.

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société MELLONE CONSTRUCTION a constitué un groupe fiscal depuis le 1er 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 2024, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé 1 705 802 titres de la société JORYF HOLDING à la société JORYF PARTNERS et a apporté 3 980 207 titres JORYF HOLDING à la société JORYF PARTNERS. Il en découle une participation à hauteur de 5.24% dans la société JORYF PARTNERS et une participation nulle dans la société JORYF HOLDING.

MELLONE INVESTISSEMENT a également cédé 259 740 titres de la société 13INVEST. Toutefois, 13INVEST ayant acheté 21 650 470 actions propres pour les annuler, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans la société 13INVEST est passé de 4.58% à 5.38%.

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 31/12/2024, les programmes réalisés par les Sociétés PEYNIER LA TREILLE, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE ont été livrés en totalité.

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 LE VENDOME et LES HAUTS DE FIGUEROLLES. Ces sociétés sont intégrées globalement.

Les sociétés détenues par COTE SUD PROMOTION a absorbé ses filiales MARSEILLE PRUD'HOMMES, AIX SAVORNIN et AIX NOUVEL HORIZON en 2024 et ont donc été sorties du périmètre de consolidation. La société LA DURANNE HAUTE acquise en 2024, est entrée dans le périmètre de consolidation en intégration globale.

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

Néant.

IV. Présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés de l'exercice 2024 ont été établis selon les principes comptables décrits dans l'annexe auxdits comptes et respectent les dispositions du Règlement ANC n°2020-01 du 9 octobre 2020, homologué par l'arrêté du 29 décembre 2020.

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1
Chiffre d'affaires	80 187 502	89 112 674	-8 925 172
Autres produits d'exploitation	-134 840	-4 310 160	4 175 320
Achats consommés	58 668 656	64 001 175	-5 332 519
Charges de personnel	8 808 355	9 337 774	-529 419
Autres charges d'exploitation	33 413	35 463	-2 050
Impôts et taxes	452 156	424 166	27 990
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 090 474	1 780 071	310 403
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	9 999 608	9 223 865	775 743
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	445 656	275 221	170 435
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	9 553 952	8 948 644	605 308
Charges et produits financiers	2 224 926	1 484 272	740 654
Charges et produits exceptionnels	1 587 138	257 345	1 329 793
Impôts sur les résultats	3 379 313	2 785 495	593 818
Résultat net des entités intégrées	9 986 703	7 904 766	2 081 937
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	254 959	113 361	141 598
Résultat net de l'ensemble consolidé	10 241 662	8 018 127	2 223 535
intérêts minoritaires	2 270 176	1 610 515	659 661
Résultat net (Part du groupe)	7 971 486	6 407 612	1 563 874
Résultat par action	2,18986514	1,71443041	0,47543473
Résultat dilué par action	2,18986514	1,71443041	0,47543473

Les capitaux propres du groupe ressortent à **62 017 827** euros au 31 Décembre 2024 contre 61 339 653 euros au 31 Décembre 2023.

V. Evènements importants intervenus dans le groupe depuis le 1^{er} janvier 2024

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.

La situation de trésorerie du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2024.

Le secteur de la construction connaît actuellement une baisse significative de son activité et donc une augmentation de la concurrence, conséquence directe des difficultés rencontrées par les promoteurs immobiliers l'année dernière.

En 2024, le secteur a subi un recul historique, marqué par une chute de 21.9% de la production de logements neufs et une baisse de 12.2% des mises en chantier. Cette contraction s'explique notamment par la forte baisse des permis de construire délivrés, qui a atteint -12.3% sur l'année 2024.

L'effet de cette diminution des opérations lancées et des autorisations accordées va peser fortement sur l'activité du secteur en 2025, avec des prévisions de nouvelle contraction, même si certains indicateurs laissent entrevoir un ralentissement de la baisse à partir de la fin de l'année.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur les conflits internationaux ainsi que les possibles augmentations des droits de douanes qui peuvent avoir des impacts 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 activité et nos résultats pour l'année 2025, 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 2025 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 2024, 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 2 Juin 2025

<p>Monsieur Georges NASCIMENTO <u>Président</u></p>	<p><i>Georges NASCIMENTO</i></p> <p>✓ Certified by  yousign</p>
---	--

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 2024

Georges NASCIMENTO

✓ Certified by  yousign

COMPTES CONSOLIDES

COPIE CERTIFIEE CONFORME
LE PRESIDENT

NOVALLIANCE
EXPERTISE COMPTABLE



GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT

ZA Saint Esteve
13360 ROQUEVAIRE

COMPTES CONSOLIDES

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1	PASSIF	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1
ACTIF IMMOBILISE				CAPITAUX PROPRES			
Immobilisations incorporelles	1 801 586	1 972 308	-170 722	Capital	4 676 846	4 676 846	0
<i>dont écart d'acquisition</i>	<i>1 301 740</i>	<i>1 422 702</i>	<i>-120 962</i>	Primes	567 598	567 598	0
Immobilisations corporelles	13 676 934	13 052 321	624 613	Réserves et résultat consolidés	56 773 383	56 095 209	678 174
Immobilisations financières	148 847	136 773	12 074				
Titres mis en équivalence	1 526 561	940 027	586 534				
Total I	17 153 928	16 101 429	1 052 499	Total I	62 017 827	61 339 653	678 174
				INTERETS MINORITAIRES	8 811 402	8 597 508	213 894
				Total II	8 811 402	8 597 508	213 894
ACTIF CIRCULANT				PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Stocks et en-cours	38 612 693	34 322 795	4 289 898	Provisions pour risques	540 935	279 002	261 933
Clients et comptes rattachés	28 414 589	22 489 755	5 924 834	Provisions pour charges	306 199	213 958	92 241
Autres créances et comptes de régularisation	8 210 145	7 599 545	610 600	Total III	847 134	492 960	354 174
Valeurs mobilières de placement	32 041 741	31 846 572	195 169				
Disponibilités	33 942 420	29 550 808	4 391 612	DETTES			
Total II	141 221 588	125 809 475	15 412 113	Emprunts et dettes financières	18 881 110	16 414 771	2 466 339
				Fournisseurs et comptes rattachés	14 134 810	14 791 258	-656 448
				Autres dettes et comptes de régularisation	53 683 232	40 274 758	13 408 474
				Total IV	86 699 152	71 480 787	15 218 365
Ecart arrondi actif		2	-2	Ecart arrondi passif	1	-2	3
TOTAL ACTIF	158 375 516	141 910 906	16 464 610	TOTAL PASSIF	158 375 516	141 910 906	16 464 610

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1
Chiffre d'affaires	80 187 502	89 112 674	-8 925 172
Autres produits d'exploitation	-134 840	-4 310 160	4 175 320
Achats consommés	58 668 656	64 001 175	-5 332 519
Charges de personnel	8 808 355	9 337 774	-529 419
Autres charges d'exploitation	33 413	35 463	-2 050
Impôts et taxes	452 156	424 166	27 990
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 090 474	1 780 071	310 403
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	9 999 608	9 223 865	775 743
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	445 656	275 221	170 435
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	9 553 952	8 948 644	605 308
Charges et produits financiers	2 224 926	1 484 272	740 654
Charges et produits exceptionnels	1 587 138	257 345	1 329 793
Impôts sur les résultats	3 379 313	2 785 495	593 818
Résultat net des entités intégrées	9 986 703	7 904 766	2 081 937
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	254 959	113 361	141 598
Résultat net de l'ensemble consolidé	10 241 662	8 018 127	2 223 535
intérêts minoritaires	2 270 176	1 610 515	659 661
Résultat net (Part du groupe)	7 971 486	6 407 612	1 563 874
Résultat par action	2,18986514	1,71443041	0,47543473
Résultat dilué par action	2,18986514	1,71443041	0,47543473

GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT

ZA Saint Esteve
13360 ROQUEVAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

du 01/01/2024 au 31/12/2024

SOMMAIRE

- I. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2024
- 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 158 375 516 euros et au compte de résultat consolidé dont le chiffre d'affaires est de 80 187 502 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 10 241 662 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 2024

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 MELLONE CONSTRUCTION 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 2024, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé 1 705 802 titres de la société JORYF HOLDING à la société JORYF PARTNERS et a apporté 3 980 207 titres JORYF HOLDING à la société JORYF PARTNERS. Il en découle une participation à hauteur de 5.24% dans la société JORYF PARTNERS et une participation nulle dans la société JORYF HOLDING.

MELLONE INVESTISSEMENT a également cédé 259 740 titres de la société 13INVEST. Toutefois, 13INVEST ayant acheté 21 650 470 actions propres pour les annuler, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans la société 13INVEST est passé de 4.58% à 5.38%.

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 31/12/2024, les programmes réalisés par les Sociétés PEYNIER LA TREILLE, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE ont été livrés en totalité.

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 LE VENDOME et LES HAUTS DE FIGUEROLLES. Ces sociétés sont intégrées globalement.

Les sociétés détenues par COTE SUD PROMOTION a absorbé ses filiales MARSEILLE PRUD'HOMMES, AIX SAVORNIN et AIX NOUVEL HORIZON en 2024 et ont donc été sorties du périmètre de consolidation. La société LA DURANNE HAUTE acquise en 2024, est entrée dans le périmètre de consolidation en intégration globale.

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.

La situation de trésorerie du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2024.

Le secteur de la construction connaît actuellement une baisse significative de son activité et donc une augmentation de la concurrence, conséquence directe des difficultés rencontrées par les promoteurs immobiliers l'année dernière.

En 2024, le secteur a subi un recul historique, marqué par une chute de 21.9% de la production de logements neufs et une baisses de 12.2% des mises en chantier.

Cette contraction s'explique notamment par la forte baisse des permis de construire délivrés, qui a atteint -12.3% sur l'année 2024.

L'effet de cette diminution des opérations lancées et des autorisations accordées va peser fortement sur l'activité du secteur en 2025, avec des prévisions de nouvelle contraction, même si certains indicateurs laissent entrevoir un ralentissement de la baisse à partir de la fin de l'année.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur les conflits internationaux ainsi que les possibles augmentations des droits de douanes qui peuvent avoir des impacts 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 activité et nos résultats pour l'année 2025, 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, LA CIOTAT BELUGES, LA DURANNE HAUTE, 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, LE VENDOME, LES HAUTS DE FIGUEROLLES, 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 PARTNERS). Nous avons utilisé les comptes consolidés du sous-groupe JORYF PARTNERS 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 416K€.

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 263K€.

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 924K€.

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 HAUTE LA DURANNE par COTE SUD PROMOTION

La société HAUTE LA DURANNE a été acquise le 1^{er} août 2024. COTE SUD PROMOTION a une participation de 99.9%. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres cde la société HAUTE LA DURANNE au 31/12/2023	- 14 k€
Quote-part de COTE SUD PROMOTION 99.9%	- 14 k€
Prix d'acquisition des titres	148 k€
Ecart d'acquisition positif	162 k€

L'écart a été provisionné en totalité en 2024.

Ecart d'acquisition positif JORYF PARTNERS par MELLONE INVESTISSEMENT

La société MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 5.24% des actions de la société JORYF PARTNERS le 25/6/2024. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société JORYF PARTNERS au 31/12/2024	24 246 k€
Quote-part de JORYF PARTNERS 5.24%	1 270 k€
Prix d'acquisition des titres	1 432 k€
Ecart d'acquisition positif	162 k€

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement cumulé s'élève à 8K€.

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 32 175 915€. Une provision pour dépréciation a été constituée pour ramener cette valeur à 32 041 741€.

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	82
MELLONE CONSTRUCTION	45
COMET PACA	57
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	37
NLV BATIMENT	9
COMET SUD	4
VPPN	47
COTE SUD PROMOTION	25
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	2

Hypothèses de calcul retenues :

- Départ à la retraite : 64 ans
- Turn over : 3% l'an
- Taux de capitalisation : 2% l'an
- Taux d'actualisation : 3.38% 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 103k€ et 73k€ 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 a été levée ou 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 79k€ ont été inscrites en dettes d'emprunt au 31/12/2024 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 consolidatio n
MELLONE INVESTISSEMENT	495200719	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	Mère		IG
13INVEST	877569954	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	5,38%	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
LA DURANNE HAUTE	91126343	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,16%	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 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
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
SCI LE VENDOME	914361233	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,32%	exclusif	IG
SCI LES HAUTS DE FIGUEROLLES	951034891	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	32,30%	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 PARTNERS	928302801	8 rue du Poitou 91220 BRETIGNY SUR ORGE	5,24%	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
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 PARTNERS 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 PARTNERS.

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%	4	-1	5
AIX LA FELICITE	851604751	78%	5	0	5
NLCBAT France	821909611	20%	141	36	10
SCI L'ECRIN DES ACCATES	907561807	63%	-7	-1	5
SCI LES JARDINS DE VAURANNE	910037506	32%	5	0	3
SCI LE REPOS	911665743	32%	-10	-15	2
CPI AIX ENCAGNANE	910252840	63%	5	0	5
SCI EYGUIERES MAS DE BUREAU	914361233	19%	-48	-48	0
SCI NOVANEA	917759540	63%	-47	-53	5
MELLONE INGENIERIE	904710571	59%	102	2	4
SCI LA CIGALE JEAN DANIEL	922303656	84%	-2	-1	1
SAS STELLIM	931295828	89%	5	0	4

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.

La SCI CAMP SARLIER a été renommée. Elle est devenue la SCI NOVANEA.

Les SCI MARSEILLE MALVINA, LES JARDINS DE VAURANNE, LE REPOS, , L'ECRIN DES ACCATES, EYGUIERES MAS DE BUREAU, NOVANEA, LA CIGALE JEAN DANIEL et LE CPI AIX ENCAGNANE n'ont pas encore acquis de terrain au 31/12/2024.

Comparabilité des comptes

Au 31/12/2023, 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
LES JARDINS DE ROUQUIER	intégration globale
LE PARC LOUBET	intégration globale
69 PAPAILLE	intégration proportionnelle
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
LA CIGALE DE LA BOURGADE	intégration globale
M2J	intégration globale
JORYF IMMOBILIER	intégration globale

Les sociétés LE VENDOME et LES HAUTS DE FIGUEROLLES n'étaient pas encore significatives en 2023. Elles ont été intégrées en 2024. La Société LA DURANNE HAUTE a été acquise en 2024.

Les sociétés MARSEILLE PRUD'HOMMES, AIX SAVORNIN et AIX NOUVEL HORIZON ont été absorbées par COTE SUD PROMOTION en 2024. Elles ont été sorties du périmètre en 2024.

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	233	3 294
Immobilisations incorporelles	988	0	6	0	982
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	16 441	2 151	343	0	18 250
Immobilisations corporelles en crédit-bail	7 218	47	1 718	0	5 547
Immobilisations financières	137	19	6	0	149
Titres mis en équivalence	941	1 527	941	0	1 527
Total	28 787	3 744	3 014	233	29 749

3.2 AMORTISSEMENTS

En k€

VALEURS BRUTES	valeur brute début exercice	acquisitions	cessions	variations de périmètre	valeur brute fin d'exercice
Ecart d'acquisition	1 639	446	0	-92	1 993
Immobilisations incorporelles	438	51	6	0	483
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	5 344	840	293	0	5 891
Immobilisations corporelles en crédit-bail	5 259	656	1 686	0	4 229
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Total	12 680	1 992	1 984	-92	12 596

3.3 PROVISIONS

En k€

PROVISIONS	valeur début exercice	Dotations	reprises	variations de périmètre	valeur fin d'exercice
Provisions pour risques	214	340	13	0	541
Provisions pour charges	279	64	36	0	306
Provisions pour impôts différés	152	142	152	0	142
Total	645	546	201	0	990
Provisions pour dépréciation	265	270	261	0	275

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	4 482	5 140	4 482	0	5 140
En-cours production	29 841	30 722	25 380	-1 710	33 473
Total	34 323	35 862	29 862	-1 710	38 613

3.5 DETTES ET CREANCES

ETAT DES CREANCES (En k€)	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an	
Immobilisations financières	149		149	
Clients et comptes rattachés	28 415	28 415		
Actif d'impôt différé	1 500	1 500		
Autres créances	6 669	6 669		
Charges constatées d'avance	41	41		
TOTAL	36 774	36 625	149	
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	11 603	1 002	5 787	4 814
Concours bancaires courants	4 970	4 970		
Emprunt en crédit bail	2 207	495	1 270	23
Emprunts et dettes financières divers	101	101		
Avances, acomptes reçus/commandes				
Fournisseurs et comptes rattachés	14 135	14 135		
Dettes fiscales et sociales	10 370	10 370		
Autres dettes	1 502	1 502		
Produits constatés d'avance	41 668	41 668		
TOTAL	86 556	74 243	7 057	4 837

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	10 939	1 259	597		11 601
Contrats location- financement retraités	2 879	47	719		2 207
Dépôts reçus	80	20			100
Concours bancaires	2 516	3 981	1 526		4 971
Total	16 414	5 307	2 842	-	18 879

3.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs s'élèvent à 1 500 k€ au 31/12/2024. 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 et des éliminations des résultats internes.

Les impôts différés passifs s'élèvent à 142 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 80 M€ et a été réalisé dans le secteur du BATIMENT sur le marché français pour 54 M€ et dans le secteur de la PROMOTION IMMOBILIERE sur le marché français pour 26 M€.

4.2 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

La production stockée qui s'élève à – 369 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	1 966
Produits de cession des immobilisations	1 877
Reprise provision exceptionnelle	
Autres produits exceptionnels	89
Charges exceptionnelles diverses	379
Charges exceptionnelles diverses	20
Dotations aux amortissements exceptionnelles	1
VNC des immobilisations sorties	358
Résultat exceptionnel	1587

4.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

en K€	IMPOT SUR LES SOCIETES		
	EXIGIBLE	DIFFERE	
MELLONE INVESTISSEMENT	596	-7	
13INVEST	3	2	
MELLONE CONSTRUCTION	226	-5	
COMET PACA	569	63	
MEDITERRANNEE CONSTRUCTION	557	-212	
NLV BATIMENT	910	8	
EGCM	95	1	
NLV ROUSSILLON	95	-79	
COMET SUD	21		
VPPN	326		
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE		84	
PERSPECTIVES IMMOBILIERES			
MELLONE FONCIERE			
LES CIGALES DE BELONNETS	6		
LA CIGALE DE LA BOURGADE		-11	
COTE SUD PROMOTION	202	-54	
MELLONE IMMOBILIER		2	
MELLONE HABITAT		3	
JORYF IMMOBILIER			
M2J		-21	
TOTAL	3 606	-226	3 380

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 2024. 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€) :

	31/12/2024				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	28	53 757	25 526	739	80 050
Charges d'exploitation	1 765	49 447	18 267	575	70 054
Résultat d'exploitation	-1 737	4 310	7 259	164	9 996
Amts écart acquisition	-283		-162		-445
Résultat financier	1 167	535	636	-114	2 224
Résultat exceptionnel	1 228	288	72		1 588
Impôt sur les sociétés	595	2 574	233	-23	3 379
Résultat des sociétés mises en equivalence	255			0	255
Résultat net	35	2 559	7 572	73	10 239

	31/12/2023				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	36	54 707	29 586	473	84 802
Charges d'exploitation	1 725	50 076	23 360	416	75 577
Résultat d'exploitation	-1 689	4 631	6 226	57	9 225
Amts écart acquisition	-275				-275
Résultat financier	1 495	249	-142	-120	1 482
Résultat exceptionnel	223	31	58	-55	257
Impôt sur les sociétés	488	1 532	800	-35	2 785
Résultat des sociétés mises en equivalence	113			0	113
Résultat net	-621	3 379	5 342	-83	8 017

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
PARTNERS	1 525	1 270	255
TOTAL	1 525	1 270	255

6.2 EFFECTIF

SOCIETES	effectif moyen
MELLONE INVESTISSEMENT	5
MELLONE CONSTRUCTION	20
COMET PACA	36
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	28
NLV BATIMENT	14
COMET SUD	7
COTE SUD PROMOTION	4
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	3
VPPN	6
Total	123

6.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat est de 103K€.

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 /12/2024 s'élèvent à (en K€) :

SOCIETES	CAUTIONS DONNEES
MELLONE INVESTISSEMENT	2 440
COMET PACA	4 708
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	7 320
EGCM	333
VPPN	683

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	49 687	6 408	0	0	0	0	0	61 339
Augmentation/Réduction de capital			-66							-66
Affectation de résultat			6 408	-6 408						0
Résultat de la période				7 971						7 971
Distributions effectuées			-7 341							-7 341
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle										0
Variations de change										0
Variations de périmètre			114							114
Correction des à nouveaux										0
Situation à la clôture N	4 677	567	48 802	7 971	0	0	0	0	0	62 017

IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En k€

	2024	2023
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	10 242	8 018
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité	0	0
- résultat des sociétés mises en équivalence	-247	-113
- amortissements et provisions	2 354	1 689
- variations des impôts différés	-227	-60
- plus values de cession, nettes d'impôt	-1 519	-285
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	10 603	9 249
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	0
Annulation écart d'acquisition négatif	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	2 224	3 394
Flux net de trésorerie généré par l'activité	12 827	12 644
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
Acquisitions d'immobilisations	-2 170	-2 916
Cession d'immobilisations	1 877	2 153
Incidences des variations de périmètre	-1 032	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-1 325	-764
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-7 343	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-897	-289
Augmentations de capital en numéraire	-1 225	0
Emissions d'emprunts	1 259	2 504
Remboursements d'emprunts	-1 165	-1 933
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	-9 369	282
Variation de trésorerie	2 132	12 162
Trésorerie d'ouverture	58 882	46 720
Trésorerie de clôture	61 014	58 882
Incidence des variations de cours des devises	0	0

X. SITUATION FISCALE

En k€

	montants
Résultat consolidé	10 242
IS consolidé	3 379
résultat consolidé des sociétés non fiscalisées	782
résultat des sociétés mises en équivalence	247
Résultat comptable consolidé avant impôt des sociétés fiscalisées	12 592
Charges définitivement non déductibles	1 993
produits exonérés totalement ou partiellement	-2 229
Quote-part sociétés transparentes imposables	1 412
Déficits reportables non constatés en impôt différé	176
Dotations amts écart d'acquisition non déductible	275
VNC des titres cédés	562
Quote part de frais et charges des produits de participations	-1 211
Corrections intégration fiscale	102
Corrections crédits-baux	-16
Résultat fiscal consolidé	13 656
Taux d'impôt de l'entreprise consolidante	25%
impôt théorique	3 381
Impôt constaté dans le résultat consolidé	3 379
Différences de taux d'impôt	2
IS tx réduit	43
IS tx 25%	3 342
total impôt calculé/résultat fiscal consolidé	3 386
écart avec impôt constatés dans le résultat consolidé	-7

	montants
A- Résultat d'ensemble consolidé	10 242
B- Impôt sur les bénéfices comptabilisé	3 379
c- Résultat d'ensemble avant impôt	13621
Taux théorique du résultat consolidé	25%
Différences de taux d'impôt	267
Utilisation déficits fiscaux non activés	44
Dotations amts écart d'acquisition non déductible	69
Charges définitivement non déductibles	498
Q/P frais et charges	- 417
Quote-part sociétés transparentes imposables	353
VNC des titres cédés	- 303
Correction intégrations fiscale	26
explication différence de taux	270

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 de Montpellier-Nîmes

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 CONSOLIDÉS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

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 2024**

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 2024, 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 2024 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 consolidés de l'exercice.

Nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Les Méthodes et règles d'évaluation

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.

- Les écarts d'acquisition :

Les écarts d'évaluation sont évalués selon les modalités décrites dans la note 1.3 « Ecarts d'acquisition » de l'annexe des comptes consolidés. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces estimations et à vérifier que la note de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'incrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

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 ;
- il 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 de Montpellier-Nîmes

FIDELIANCE AUDIT

AUDIT CONSULTANT

Fabien POURBAIX

Michel MALHERBE

NOVALLIANCE
EXPERTISE COMPTABLE



GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT

ZA Saint Esteve
13360 ROQUEVAIRE

COMPTES CONSOLIDES

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1	PASSIF	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1
ACTIF IMMOBILISE				CAPITAUX PROPRES			
Immobilisations incorporelles	1 801 586	1 972 308	-170 722	Capital	4 676 846	4 676 846	0
<i>dont écart d'acquisition</i>	<i>1 301 740</i>	<i>1 422 702</i>	<i>-120 962</i>	Primes	567 598	567 598	0
Immobilisations corporelles	13 676 934	13 052 321	624 613	Réserves et résultat consolidés	56 773 383	56 095 209	678 174
Immobilisations financières	148 847	136 773	12 074				
Titres mis en équivalence	1 526 561	940 027	586 534				
Total I	17 153 928	16 101 429	1 052 499	Total I	62 017 827	61 339 653	678 174
				INTERETS MINORITAIRES	8 811 402	8 597 508	213 894
ACTIF CIRCULANT				Total II	8 811 402	8 597 508	213 894
Stocks et en-cours	38 612 693	34 322 795	4 289 898	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Clients et comptes rattachés	28 414 589	22 489 755	5 924 834	Provisions pour risques	540 935	279 002	261 933
Autres créances et comptes de régularisation	8 210 145	7 599 545	610 600	Provisions pour charges	306 199	213 958	92 241
Valeurs mobilières de placement	32 041 741	31 846 572	195 169	Total III	847 134	492 960	354 174
Disponibilités	33 942 420	29 550 808	4 391 612	DETTES			
Total II	141 221 588	125 809 475	15 412 113	Emprunts et dettes financières	18 881 110	16 414 771	2 466 339
				Fournisseurs et comptes rattachés	14 134 810	14 791 258	-656 448
				Autres dettes et comptes de régularisation	53 683 232	40 274 758	13 408 474
				Total IV	86 699 152	71 480 787	15 218 365
Ecart arrondi actif		2	-2	Ecart arrondi passif	1	-2	3
TOTAL ACTIF	158 375 516	141 910 906	16 464 610	TOTAL PASSIF	158 375 516	141 910 906	16 464 610

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1
Chiffre d'affaires	80 187 502	89 112 674	-8 925 172
Autres produits d'exploitation	-134 840	-4 310 160	4 175 320
Achats consommés	58 668 656	64 001 175	-5 332 519
Charges de personnel	8 808 355	9 337 774	-529 419
Autres charges d'exploitation	33 413	35 463	-2 050
Impôts et taxes	452 156	424 166	27 990
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 090 474	1 780 071	310 403
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	9 999 608	9 223 865	775 743
Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition	445 656	275 221	170 435
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	9 553 952	8 948 644	605 308
Charges et produits financiers	2 224 926	1 484 272	740 654
Charges et produits exceptionnels	1 587 138	257 345	1 329 793
Impôts sur les résultats	3 379 313	2 785 495	593 818
Résultat net des entités intégrées	9 986 703	7 904 766	2 081 937
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	254 959	113 361	141 598
Résultat net de l'ensemble consolidé	10 241 662	8 018 127	2 223 535
intérêts minoritaires	2 270 176	1 610 515	659 661
Résultat net (Part du groupe)	7 971 486	6 407 612	1 563 874
Résultat par action	2,18986514	1,71443041	0,47543473
Résultat dilué par action	2,18986514	1,71443041	0,47543473

GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT

ZA Saint Esteve
13360 ROQUEVAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

du 01/01/2024 au 31/12/2024

SOMMAIRE

- I. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2024
- 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 158 375 516 euros et au compte de résultat consolidé dont le chiffre d'affaires est de 80 187 502 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 10 241 662 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 2024

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 MELLONE CONSTRUCTION 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 2024, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé 1 705 802 titres de la société JORYF HOLDING à la société JORYF PARTNERS et a apporté 3 980 207 titres JORYF HOLDING à la société JORYF PARTNERS. Il en découle une participation à hauteur de 5.24% dans la société JORYF PARTNERS et une participation nulle dans la société JORYF HOLDING.

MELLONE INVESTISSEMENT a également cédé 259 740 titres de la société 13INVEST. Toutefois, 13INVEST ayant acheté 21 650 470 actions propres pour les annuler, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans la société 13INVEST est passé de 4.58% à 5.38%.

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 31/12/2024, les programmes réalisés par les Sociétés PEYNIER LA TREILLE, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE ont été livrés en totalité.

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 LE VENDOME et LES HAUTS DE FIGUEROLLES. Ces sociétés sont intégrées globalement.

Les sociétés détenues par COTE SUD PROMOTION a absorbé ses filiales MARSEILLE PRUD'HOMMES, AIX SAVORNIN et AIX NOUVEL HORIZON en 2024 et ont donc été sorties du périmètre de consolidation. La société LA DURANNE HAUTE acquise en 2024, est entrée dans le périmètre de consolidation en intégration globale.

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.

La situation de trésorerie du Groupe lui a permis d'appréhender avec sérénité les différentes échéances tout au long de l'année 2024.

Le secteur de la construction connaît actuellement une baisse significative de son activité et donc une augmentation de la concurrence, conséquence directe des difficultés rencontrées par les promoteurs immobiliers l'année dernière.

En 2024, le secteur a subi un recul historique, marqué par une chute de 21.9% de la production de logements neufs et une baisses de 12.2% des mises en chantier.

Cette contraction s'explique notamment par la forte baisse des permis de construire délivrés, qui a atteint -12.3% sur l'année 2024.

L'effet de cette diminution des opérations lancées et des autorisations accordées va peser fortement sur l'activité du secteur en 2025, avec des prévisions de nouvelle contraction, même si certains indicateurs laissent entrevoir un ralentissement de la baisse à partir de la fin de l'année.

Il persiste également à ce jour un manque de visibilité sur les conflits internationaux ainsi que les possibles augmentations des droits de douanes qui peuvent avoir des impacts 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 activité et nos résultats pour l'année 2025, 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, LA CIOTAT BELUGES, LA DURANNE HAUTE, 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, LE VENDOME, LES HAUTS DE FIGUEROLLES, 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 PARTNERS). Nous avons utilisé les comptes consolidés du sous-groupe JORYF PARTNERS 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 416K€.

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 263K€.

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 924K€.

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 HAUTE LA DURANNE par COTE SUD PROMOTION

La société HAUTE LA DURANNE a été acquise le 1^{er} août 2024. COTE SUD PROMOTION a une participation de 99.9%. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres cde la société HAUTE LA DURANNE au 31/12/2023	- 14 k€
Quote-part de COTE SUD PROMOTION 99.9%	- 14 k€
Prix d'acquisition des titres	148 k€
Ecart d'acquisition positif	162 k€

L'écart a été provisionné en totalité en 2024.

Ecart d'acquisition positif JORYF PARTNERS par MELLONE INVESTISSEMENT

La société MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 5.24% des actions de la société JPRYF PARTNERS le 25/6/2024. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

Fonds propres consolidés de la société JORYF PARTNERS au 31/12/2024	24 246 k€
Quote-part de JORYF PARTNERS 5.24%	1 270 k€
Prix d'acquisition des titres	1 432 k€
Ecart d'acquisition positif	162 k€

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement cumulé s'élève à 8K€.

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 32 175 915€. Une provision pour dépréciation a été constituée pour ramener cette valeur à 32 041 741€.

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	82
MELLONE CONSTRUCTION	45
COMET PACA	57
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	37
NLV BATIMENT	9
COMET SUD	4
VPPN	47
COTE SUD PROMOTION	25
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	2

Hypothèses de calcul retenues :

- Départ à la retraite : 64 ans
- Turn over : 3% l'an
- Taux de capitalisation : 2% l'an
- Taux d'actualisation : 3.38% 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 103k€ et 73k€ 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 a été levée ou 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 79k€ ont été inscrites en dettes d'emprunt au 31/12/2024 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 consolidatio n
MELLONE INVESTISSEMENT	495200719	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	Mère		IG
13INVEST	877569954	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	5,38%	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
LA DURANNE HAUTE	91126343	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	78,16%	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 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
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
SCI LE VENDOME	914361233	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	63,32%	exclusif	IG
SCI LES HAUTS DE FIGUEROLLES	951034891	ZA St Esteve 13360 ROQUEVAIRE	32,30%	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 PARTNERS	928302801	8 rue du Poitou 91220 BRETIGNY SUR ORGE	5,24%	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
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 PARTNERS 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 PARTNERS.

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%	4	-1	5
AIX LA FELICITE	851604751	78%	5	0	5
NLCBAT France	821909611	20%	141	36	10
SCI L'ECRIN DES ACCATES	907561807	63%	-7	-1	5
SCI LES JARDINS DE VAURANNE	910037506	32%	5	0	3
SCI LE REPOS	911665743	32%	-10	-15	2
CPI AIX ENCAGNANE	910252840	63%	5	0	5
SCI EYGUIERES MAS DE BUREAU	914361233	19%	-48	-48	0
SCI NOVANEA	917759540	63%	-47	-53	5
MELLONE INGENIERIE	904710571	59%	102	2	4
SCI LA CIGALE JEAN DANIEL	922303656	84%	-2	-1	1
SAS STELLIM	931295828	89%	5	0	4

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.

La SCI CAMP SARLIER a été renommée. Elle est devenue la SCI NOVANEA.

Les SCI MARSEILLE MALVINA, LES JARDINS DE VAURANNE, LE REPOS, , L'ECRIN DES ACCATES, EYGUIERES MAS DE BUREAU, NOVANEA, LA CIGALE JEAN DANIEL et LE CPI AIX ENCAGNANE n'ont pas encore acquis de terrain au 31/12/2024.

Comparabilité des comptes

Au 31/12/2023, 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
LES JARDINS DE ROUQUIER	intégration globale
LE PARC LOUBET	intégration globale
69 PAPAILLE	intégration proportionnelle
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
LA CIGALE DE LA BOURGADE	intégration globale
M2J	intégration globale
JORYF IMMOBILIER	intégration globale

Les sociétés LE VENDOME et LES HAUTS DE FIGUEROLLES n'étaient pas encore significatives en 2023. Elles ont été intégrées en 2024. La Société LA DURANNE HAUTE a été acquise en 2024.

Les sociétés MARSEILLE PRUD'HOMMES, AIX SAVORNIN et AIX NOUVEL HORIZON ont été absorbées par COTE SUD PROMOTION en 2024. Elles ont été sorties du périmètre en 2024.

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	233	3 294
Immobilisations incorporelles	988	0	6	0	982
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	16 441	2 151	343	0	18 250
Immobilisations corporelles en crédit-bail	7 218	47	1 718	0	5 547
Immobilisations financières	137	19	6	0	149
Titres mis en équivalence	941	1 527	941	0	1 527
Total	28 787	3 744	3 014	233	29 749

3.2 AMORTISSEMENTS

En k€

VALEURS BRUTES	valeur brute début exercice	acquisitions	cessions	variations de périmètre	valeur brute fin d'exercice
Ecart d'acquisition	1 639	446	0	-92	1 993
Immobilisations incorporelles	438	51	6	0	483
Immobilisations corporelles hors crédit-bail	5 344	840	293	0	5 891
Immobilisations corporelles en crédit-bail	5 259	656	1 686	0	4 229
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Total	12 680	1 992	1 984	-92	12 596

3.3 PROVISIONS

En k€

PROVISIONS	valeur début exercice	Dotations	reprises	variations de périmètre	valeur fin d'exercice
Provisions pour risques	214	340	13	0	541
Provisions pour charges	279	64	36	0	306
Provisions pour impôts différés	152	142	152	0	142
Total	645	546	201	0	990
Provisions pour dépréciation	265	270	261	0	275

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	4 482	5 140	4 482	0	5 140
En-cours production	29 841	30 722	25 380	-1 710	33 473
Total	34 323	35 862	29 862	-1 710	38 613

3.5 DETTES ET CREANCES

ETAT DES CREANCES (En k€)	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an	
Immobilisations financières	149		149	
Clients et comptes rattachés	28 415	28 415		
Actif d'impôt différé	1 500	1 500		
Autres créances	6 669	6 669		
Charges constatées d'avance	41	41		
TOTAL	36 774	36 625	149	
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	11 603	1 002	5 787	4 814
Concours bancaires courants	4 970	4 970		
Emprunt en crédit bail	2 207	495	1 270	23
Emprunts et dettes financières divers	101	101		
Avances, acomptes reçus/commandes				
Fournisseurs et comptes rattachés	14 135	14 135		
Dettes fiscales et sociales	10 370	10 370		
Autres dettes	1 502	1 502		
Produits constatés d'avance	41 668	41 668		
TOTAL	86 556	74 243	7 057	4 837

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	10 939	1 259	597		11 601
Contrats location- financement retraités	2 879	47	719		2 207
Dépôts reçus	80	20			100
Concours bancaires	2 516	3 981	1 526		4 971
Total	16 414	5 307	2 842	-	18 879

3.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs s'élèvent à 1 500 k€ au 31/12/2024. 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 et des éliminations des résultats internes.

Les impôts différés passifs s'élèvent à 142 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 80 M€ et a été réalisé dans le secteur du BATIMENT sur le marché français pour 54 M€ et dans le secteur de la PROMOTION IMMOBILIERE sur le marché français pour 26 M€.

4.2 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

La production stockée qui s'élève à – 369 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	1 966
Produits de cession des immobilisations	1 877
Reprise provision exceptionnelle	
Autres produits exceptionnels	89
Charges exceptionnelles diverses	379
Charges exceptionnelles diverses	20
Dotations aux amortissements exceptionnelles	1
VNC des immobilisations sorties	358
Résultat exceptionnel	1587

4.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

en K€	IMPOT SUR LES SOCIETES		
	EXIGIBLE	DIFFERE	
MELLONE INVESTISSEMENT	596	-7	
13INVEST	3	2	
MELLONE CONSTRUCTION	226	-5	
COMET PACA	569	63	
MEDITERRANNEE CONSTRUCTION	557	-212	
NLV BATIMENT	910	8	
EGCM	95	1	
NLV ROUSSILLON	95	-79	
COMET SUD	21		
VPPN	326		
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE		84	
PERSPECTIVES IMMOBILIERES			
MELLONE FONCIERE			
LES CIGALES DE BELONNETS	6		
LA CIGALE DE LA BOURGADE		-11	
COTE SUD PROMOTION	202	-54	
MELLONE IMMOBILIER		2	
MELLONE HABITAT		3	
JORYF IMMOBILIER			
M2J		-21	
TOTAL	3 606	-226	3 380

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 2024. 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€) :

	31/12/2024				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	28	53 757	25 526	739	80 050
Charges d'exploitation	1 765	49 447	18 267	575	70 054
Résultat d'exploitation	-1 737	4 310	7 259	164	9 996
Amts écart acquisition	-283		-162		-445
Résultat financier	1 167	535	636	-114	2 224
Résultat exceptionnel	1 228	288	72		1 588
Impôt sur les sociétés	595	2 574	233	-23	3 379
Résultat des sociétés mises en equivalence	255			0	255
Résultat net	35	2 559	7 572	73	10 239

	31/12/2023				
	HOLDING	BATIMENT	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	Total
Produits d'exploitation	36	54 707	29 586	473	84 802
Charges d'exploitation	1 725	50 076	23 360	416	75 577
Résultat d'exploitation	-1 689	4 631	6 226	57	9 225
Amts écart acquisition	-275				-275
Résultat financier	1 495	249	-142	-120	1 482
Résultat exceptionnel	223	31	58	-55	257
Impôt sur les sociétés	488	1 532	800	-35	2 785
Résultat des sociétés mises en equivalence	113			0	113
Résultat net	-621	3 379	5 342	-83	8 017

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
PARTNERS	1 525	1 270	255
TOTAL	1 525	1 270	255

6.2 EFFECTIF

SOCIETES	effectif moyen
MELLONE INVESTISSEMENT	5
MELLONE CONSTRUCTION	20
COMET PACA	36
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	28
NLV BATIMENT	14
COMET SUD	7
COTE SUD PROMOTION	4
MELLONE IMMOBILIER PROVENCE	3
VPPN	6
Total	123

6.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat est de 103K€.

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 /12/2024 s'élèvent à (en K€) :

SOCIETES	CAUTIONS DONNEES
MELLONE INVESTISSEMENT	2 440
COMET PACA	4 708
MEDITERRANEE CONSTRUCTION	7 320
EGCM	333
VPPN	683

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	49 687	6 408	0	0	0	0	0	61 339
Augmentation/Réduction de capital			-66							-66
Affectation de résultat			6 408	-6 408						0
Résultat de la période				7 971						7 971
Distributions effectuées			-7 341							-7 341
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle										0
Variations de change										0
Variations de périmètre			114							114
Correction des à nouveaux										0
Situation à la clôture N	4 677	567	48 802	7 971	0	0	0	0	0	62 017

IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En k€

	2024	2023
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	10 242	8 018
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité	0	0
- résultat des sociétés mises en équivalence	-247	-113
- amortissements et provisions	2 354	1 689
- variations des impôts différés	-227	-60
- plus values de cession, nettes d'impôt	-1 519	-285
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	10 603	9 249
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	0
Annulation écart d'acquisition négatif	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	2 224	3 394
Flux net de trésorerie généré par l'activité	12 827	12 644
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
Acquisitions d'immobilisations	-2 170	-2 916
Cession d'immobilisations	1 877	2 153
Incidences des variations de périmètre	-1 032	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-1 325	-764
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-7 343	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-897	-289
Augmentations de capital en numéraire	-1 225	0
Emissions d'emprunts	1 259	2 504
Remboursements d'emprunts	-1 165	-1 933
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	-9 369	282
Variation de trésorerie	2 132	12 162
Trésorerie d'ouverture	58 882	46 720
Trésorerie de clôture	61 014	58 882
Incidence des variations de cours des devises	0	0

X. SITUATION FISCALE

En k€

	montants
Résultat consolidé	10 242
IS consolidé	3 379
résultat consolidé des sociétés non fiscalisées	782
résultat des sociétés mises en équivalence	247
Résultat comptable consolidé avant impôt des sociétés fiscalisées	12 592
Charges définitivement non déductibles	1 993
produits exonérés totalement ou partiellement	-2 229
Quote-part sociétés transparentes imposables	1 412
Déficits reportables non constatés en impôt différé	176
Dotations amt écart d'acquisition non déductible	275
VNC des titres cédés	562
Quote part de frais et charges des produits de participations	-1 211
Corrections intégration fiscale	102
Corrections crédits-baux	-16
Résultat fiscal consolidé	13 656
Taux d'impôt de l'entreprise consolidante	25%
impôt théorique	3 381
Impôt constaté dans le résultat consolidé	3 379
Différences de taux d'impôt	2
IS tx réduit	43
IS tx 25%	3 342
total impôt calculé/résultat fiscal consolidé	3 386
écart avec impôt constatés dans le résultat consolidé	-7

	montants
A- Résultat d'ensemble consolidé	10 242
B- Impôt sur les bénéfices comptabilisé	3 379
c- Résultat d'ensemble avant impôt	13621
Taux théorique du résultat consolidé	25%
Différences de taux d'impôt	267
Utilisation déficits fiscaux non activés	44
Dotations amt écart d'acquisition non déductible	69
Charges définitivement non déductibles	498
Q/P frais et charges	- 417
Quote-part sociétés transparentes imposables	353
VNC des titres cédés	- 303
Correction intégrations fiscale	26
explication différence de taux	270