

**MELLONE INVESTISSEMENT**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 4 809 447 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 25 JUIN 2026**  
**Sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 Décembre 2025**

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 2025 afin de soumettre à votre approbation les comptes consolidés dudit exercice.

**II- COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025**

*Georges NASCIMENTO*

✓ Certifié par  yousign

*I.N. A.N. G.N. Y.N. D.A. B.L.*

**I. PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Au 31 Décembre 2025, 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
- COMET RENOVATION (Anciennement dénommée EGCM)
- COMET SUD (Anciennement dénommée COMET LANGUEDOC ROUSSILLON)
- STELLIM
- ROUSSET DU VIEUX MOULIN
- VPPN
- SAINT CANNAT PAUL ARQUIER
- PERSPECTIVES IMMOBILIERES
- COTE SUD PROMOTION
- LA CIOTAT BELUGES
- LA DURANNE HAUTE 3
- MELLONE IMMOBILIER PROVENCE
- 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 ET LA FOURMI
- LES CIGALES DE SAINTE BARBE
- LES CIGALES DE CAPUS
- LES CIGALES DE LA CAVE
- LES CIGALES DES ECOLES
- LES CIGALES DE VEDE
- LES CIGALES DE LA DOULIA
- LES CIGALES DE DALMAS
- LES CIGALES DU MALTRAIT
- LES FOURMIS DE SAINT CAPRAIS
- LES FOURMIS HAUTE
- LES FOURMIS D'ENFER
- M2J
- JORYF IMMOBILIER
- LE HAMEAU DES ALPILLES

- GASTON BERGER
- EYGUIERES MAS DE BAREAU 2
- SAINT BAUDILLE

Le sous -groupe LA CIGALE ET LA FOURMI acquis au cours de l'exercice clos au 31.12.2025 est entré dans le périmètre.

Société sous contrôle conjoint avec consolidation par intégration proportionnelle :

- 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 la mise en équivalence)
- EYGUIERES MAS DE BAREAU

Sociétés non consolidées :

- SCI MARSEILLE MALVINA
- AIX LA FELICITE
- NLCBAT France
- SCI L'ECRIN DES ACCATES
- SCI LES JARDINS DE VAURANNE
- LES JARDINS DES ALPILLES
- LES JARDINS DE CEZANNE
- MELLONE INGENIERIE
- SCI LA CIGALE JEAN DANIEL
- CPI AIX ENCAGNANE
- GIGNAC MITTERAND
- DELPRAT
- LE CLOS DU MOULIN

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, L'ECRIN DES ACCATES, LA CIGALE JEAN DANIEL et LE CPI AIX ENCAGNANE, GIGNAC MITTERAND, DELPRAT, LE CLOS DU MOULIN n'ont pas encore acquis de terrain au 31/12/2025.

Société sortie du périmètre au cours de l'exercice clos au 31.12.2025 :

La société PEYNIER LA TREILLE a été absorbée par la société COTE SUD PROMOTION en 2025. La société EYGUIERES BAYOL a été absorbée par MELLONE IMMOBILIER en 2025. Elles ont été sorties du périmètre au cours de l'exercice clos au 31.12.2025.

Les sociétés NLV ROUSSILLON et LA CIGALE DE LA BOURGADE ont été liquidées en 2025. Elles ont été sorties du périmètre au cours de l'exercice clos au 31.12.2025.

Les sociétés LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE sont devenues non significatives en

2025. Elles ont été sorties du périmètre au cours de l'exercice clos au 31.12.2025.

## **II. Activité du groupe**

L'activité du Groupe présente, pour 12 mois couvrant la période du 1er Janvier 2025 au 31 Décembre 2025, un chiffre d'affaires de 80 508 415 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 7 478 622 euros.

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

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société MELLONE CONSTRUCTION a constitué un groupe fiscal depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, composé des sociétés suivantes :

- COMET PACA
- MEDITERRANEE CONSTRUCTION
- NLV BATIMENT
- COMET RENOVATION (anciennement dénommée 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.

Au cours de l'exercice clos au 31.12.2025, la société MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 5 000 actions de la société 13 INVEST. La société 13INVEST a ensuite émis 1 005 299 actions par augmentation de capital en rémunération de l'apport de 5 000 actions de COMET SUD dont la participation est passée de 78.40% à 86.92%. Enfin, la société 13INVEST a racheté 30 500 277 actions propres qu'elle a annulé par diminution des réserves pour la différence entre le prix de rachat et la valeur nominale. Après ces opérations, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans la société 13INVEST est de 8.12%.

Également, en 2025, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé 1 096 491 actions de MELLONE CONSTRUCTION à 13INVEST. Cette opération a eu pour effet de modifier les pourcentages de détention. Ainsi, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans MELLONE CONSTRUCTION est passée de 71.33% à 54.65% et celle de 13INVEST, de 28.59% à 45.27%. Compte tenu de la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans 13INVEST, la participation dans MELLONE CONSTRUCTION passe de 72.95% à 58.33% au niveau du Groupe.

Le groupe MELLONE INVESTISSEMENT dont l'activité première est le BATIMENT, a démarré une nouvelle activité en 2011, la PROMOTION IMMOBILIERE. Il y a 2 sous-groupes pour cette activité dont les sociétés holding sont la société COTE SUD PROMOTION et la société MELLONE IMMOBILIER. Les programmes immobiliers sont des opérations à long terme. Au 31/12/2025, le programme réalisé par la société LE PARC LOUBET a été livré en totalité, celui de la société LA DURANNE HAUTE a été livré partiellement.

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 5 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés LE HAMEAU DES ALPILLES, GASTON BERGER, EYGUIERES MAS DE BAREAU, EYGUIERES MAS DE BAREAU 2 et SAINT BAUDILLE. Ces sociétés sont intégrées globalement, à l'exception de EYGUIERES MAS DE BAREAU qui est intégrée par mise en équivalence.

La société COTE SUD PROMOTION a absorbé sa filiale PEYNIER LA TREILLE en 2025 qui a donc été sortie du périmètre de consolidation.

La société MELLONE IMMOBILIER a absorbé sa filiale EYGUIERES BAYOL qui a donc été sortie du périmètre de consolidation.

Les filiales de MELLONE IMMOBILIER, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE sont devenues non significatives en 2025, elles ont donc été sorties du périmètre.

Deux sociétés consolidées en 2024, NLV ROUSSILON et LA CIGALE DE LA BOURGADE, ont été liquidées et sont donc sorties du périmètre en 2025.

A l'inverse, 3 nouvelles sociétés ont été créées et intégrées au périmètre en 2025, STELLIM, ROUSSET DU VIEUX MOULIN et SAINT CANNAT PAUL ARQUIER. Elles sont détenues à 100%.

Enfin, MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 55% d'un nouveau sous-groupe dans la branche d'activité FONCIERE. Il s'agit de 11 sociétés civiles immobilières détenues par la SCI LA CIGALE ET LA FOURMI. Les 12 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation.

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 2025.

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

Néant.

#### IV. Présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés de l'exercice 2025 ont été établis selon les principes comptables décrits dans l'annexe auxdits comptes et respectent les dispositions du règlement ANC N°2020-01, modifié par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2022-06 du 4 Novembre 2022 et N°2024-07 du 6 décembre 2024.

##### CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

Le changement de réglementation (application du règlement ANC n° 2022-06) s'analyse comme un changement de méthode comptable. Conformément au règlement, seuls les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025 ont été présentés avec l'application du règlement sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs.

| COMPTE DE RESULTAT                                                                                          | 31/12/2025       | 31/12/2024       | Ecart N/N-1       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires                                                                                          | 80 508 415       | 80 187 502       | 320 913           |
| Autres produits d'exploitation                                                                              | 6 910 428        | -134 840         | 7 045 268         |
| Achats consommés                                                                                            | 66 210 623       | 58 668 656       | 7 541 967         |
| Charges de personnel                                                                                        | 9 070 093        | 8 808 355        | 261 738           |
| Autres charges d'exploitation                                                                               | 135 882          | 33 413           | 102 469           |
| Impôts et taxes                                                                                             | 585 224          | 452 156          | 133 068           |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                                                   | 2 331 177        | 2 090 474        | 240 703           |
| <b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b> | <b>9 085 844</b> | <b>9 999 608</b> | <b>-913 764</b>   |
| Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition                                         | 352 278          | 445 656          | -93 378           |
| <b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b> | <b>8 733 566</b> | <b>9 553 952</b> | <b>-820 386</b>   |
| Charges et produits financiers                                                                              | 2 016 708        | 2 224 926        | -208 218          |
| Charges et produits exceptionnels                                                                           | -242 152         | 1 587 138        | -1 829 290        |
| Impôts sur les résultats                                                                                    | 3 173 798        | 3 379 313        | -205 515          |
| <b>Résultat net des entités intégrées</b>                                                                   | <b>7 334 324</b> | <b>9 986 703</b> | <b>-2 652 379</b> |

|                                                                |                  |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Quote-part dans les résultats des entités mises en Equivalence | 144 298          | 254 959           | -110 661          |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                    | <b>7 478 622</b> | <b>10 241 662</b> | <b>-2 763 040</b> |
| intérêts minoritaires                                          | 2 481 715        | 2 270 176         | 211 539           |
| <b>Résultat net (Part du groupe)</b>                           | <b>4 996 907</b> | <b>7 971 486</b>  | <b>-2 974 579</b> |
| Résultat par action                                            | 1,57762796       | 2,18986514        | -0,6122372        |
| Résultat dilué par action                                      | 1,57762796       | 2,18986514        | -0,6122372        |

Les capitaux propres du groupe ressortent à 66 806 138 euros au 31 Décembre 2025 contre 62 017 827 euros au 31 Décembre 2024.

## V. Evènements importants intervenus dans le groupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026

Le secteur de l'immobilier évolue dans un environnement toujours fortement dégradé et marqué par une visibilité réduite, dans le prolongement de la crise prolongée du marché du logement et du ralentissement de l'investissement immobilier.

Après trois années consécutives de recul, l'activité ne montre qu'une stabilisation très partielle et très fragile en ce début d'année 2026.

À ce contexte déjà contraint s'ajoute une nouvelle dégradation de l'environnement macroéconomique et géopolitique.

Les tensions accrues entre les États-Unis et l'Iran ont entraîné une forte volatilité des marchés de l'énergie et une hausse significative du prix du pétrole qui entraîne, par effet de ricochet, une augmentation des coûts des fournisseurs de la Société, notamment sur les matériaux et les transports, sans qu'il soit possible à ce stade d'anticiper un retour rapide à la normale. Au contraire, les évolutions récentes laissent apparaître un risque de maintien, voire de poursuite de cette tendance haussière, en fonction de l'évolution du contexte géopolitique et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement.

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

Ces éléments impacteront négativement notre résultat pour l'année 2026, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

## VI. Evolution prévisible de la situation du groupe

Notre chiffre d'affaires pour l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> Janvier 2026 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 2025, 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.

*Signé par voie électronique*

**Le 2 juin 2026**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Monsieur Georges NASCIMENTO</b><br/><b><u>Président</u></b></p> | <div data-bbox="883 680 1341 869"><p><i>Georges NASCIMENTO</i></p></div> <div data-bbox="1029 852 1195 877"><p>✓ Certifié par  yousign</p></div> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**MELLONE INVESTISSEMENT**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 4 809 447 euros**  
**Siège social : Z.A Saint Estève, 13360 ROQUEVAIRE**  
**495 200 719 RCS MARSEILLE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**  
**ANNUELLE DU 25 juin 2026**

**Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025**

**TROISIEME RÉOLUTION**

*(Affectation du résultat)*

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 11 993 724 euros de la manière suivante :

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Bénéfice de l'exercice | 11 993 724 euros |
| A la réserve légale    | 851 euros        |
|                        | -----            |
| Solde                  | 11 992 873 euros |

Affecté en totalité au compte « Report à nouveau »  
Qui s'élève ainsi, après affectation, à 52 376 110 euros,

Compte tenu de cette affectation, l'Assemblée Générale prend acte que les capitaux propres de la Société sont de 66 975 597 euros.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

**Exercice clos le 31 décembre 2022 :**

Néant.

**Exercice clos le 31 décembre 2023 :**

7 342 648, 22 euros, soit 1, 57 euros par action (actions en pleine propriété et en usufruit)  
Dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 7 342 648, 22 euros,

**Exercice clos le 31 décembre 2024 :**

Néant.

I.N. A.N. G.N. Y.N. D.A. B.L.

**Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 25 juin 2026 :**

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des actionnaires possédant des actions en pleine propriété et possédant des actions démembrées en usufruit, les actions démembrées en nue-propriété étant exclues du vote conformément à l'article 12 des statuts.*

**Certifié conforme  
Le Président  
Monsieur Georges NASCIMENTO**

*Georges NASCIMENTO*

✓ Certifié par  yousign

**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 4.809.447 €  
Siège Social : ZA Saint Estève  
13360 Roquevaire

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

**MELLONE INVESTISSEMENT**

S.A.S. au capital de 4.809.447 €  
Siège Social : ZA Saint Estève  
13360 Roquevaire

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES  
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

A l'assemblée générale de la société MELLONE INVESTISSEMENT,

**1. 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 2025, 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.

**2. 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## **Observation sur un changement de méthode comptable**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes « Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes consolidés concernant le changement de méthodes comptables résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à l'application du règlement ANC 2022-06.

### **3. 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 1.5 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 1.4 « Ecart 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.

## **Changement de règlement comptable**

Comme mentionné ci-dessus, la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes consolidés expose le changement de méthode comptable.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ces changements et de la présentation qui en est faite.

#### **4. 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.

#### **5. 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.

#### **6. 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 Cadenet,

Les Commissaires aux Comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Paris et de Montpellier-Nîmes

**FIDELIANCE AUDIT**

Signé par Fabien Pourbaix  
Le 16 juin 2026

*F. Pourbaix*

doc\_rX7o  
tx\_xyObBKAW1a9d

**Fabien POURBAIX**

**AUDIT CONSULTANT**

Signé par Michel Malherbe  
Le 16 juin 2026

 **esignexpert.com**

doc\_rX7o  
tx\_xyObBKAW1a9d

**Michel MALHERBE**



**GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT**

ZA Saint Esteve  
13360 ROQUEVAIRE

**COMPTES CONSOLIDES**

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

## BILAN CONSOLIDE

| ACTIF                                        | 31/12/2025         | 31/12/2024         | Ecart N/N-1       | PASSIF                                     | 31/12/2025         | 31/12/2024         | Ecart N/N-1       |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                      |                    |                    |                   | <b>CAPITAUX PROPRES</b>                    |                    |                    |                   |
| Immobilisations incorporelles                | 2 715 148          | 1 801 586          | 913 562           | Capital                                    | 4 809 447          | 4 676 846          | 132 601           |
| <i>dont écart d'acquisition</i>              | <i>2 328 217</i>   | <i>1 301 740</i>   | <i>1 026 477</i>  | Primes                                     | 2 263 757          | 567 598            | 1 696 159         |
| Immobilisations corporelles                  | 21 440 123         | 13 676 934         | 7 763 189         | Réserves et résultat consolidés            | 59 732 934         | 56 773 383         | 2 959 551         |
| Immobilisations financières                  | 324 203            | 148 847            | 175 356           |                                            |                    |                    |                   |
| Titres mis en équivalence                    | 1 877 758          | 1 526 561          | 351 197           |                                            |                    |                    |                   |
| <b>Total I</b>                               | <b>26 357 232</b>  | <b>17 153 928</b>  | <b>9 203 304</b>  | <b>Total I</b>                             | <b>66 806 138</b>  | <b>62 017 827</b>  | <b>4 788 311</b>  |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                       |                    |                    |                   | <b>INTERETS MINORITAIRES</b>               | 8 805 830          | 8 811 402          | -5 572            |
| Stocks et en-cours                           | 51 151 846         | 38 612 693         | 12 539 153        | <b>Total II</b>                            | <b>8 805 830</b>   | <b>8 811 402</b>   | <b>-5 572</b>     |
| Clients et comptes rattachés                 | 27 416 512         | 28 414 589         | -998 077          | <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>  |                    |                    |                   |
| Autres créances et comptes de régularisation | 10 045 537         | 8 210 145          | 1 835 392         | Provisions pour risques                    | 735 115            | 540 935            | 194 180           |
| Valeurs mobilières de placement              | 30 689 367         | 32 041 741         | -1 352 374        | Provisions pour charges                    | 403 262            | 306 199            | 97 063            |
| Disponibilités                               | 36 667 527         | 33 942 420         | 2 725 107         | <b>Total III</b>                           | <b>1 138 377</b>   | <b>847 134</b>     | <b>291 243</b>    |
| <b>Total II</b>                              | <b>155 970 789</b> | <b>141 221 588</b> | <b>14 749 201</b> | <b>DETTES</b>                              |                    |                    |                   |
|                                              |                    |                    |                   | Emprunts et dettes financières             | 21 255 011         | 18 881 110         | 2 373 901         |
|                                              |                    |                    |                   | Fournisseurs et comptes rattachés          | 13 778 014         | 14 134 810         | -356 796          |
|                                              |                    |                    |                   | Autres dettes et comptes de régularisation | 70 544 660         | 53 683 232         | 16 861 428        |
|                                              |                    |                    |                   | <b>Total IV</b>                            | <b>105 577 685</b> | <b>86 699 152</b>  | <b>18 878 533</b> |
| Ecart arrondi actif                          |                    |                    | 0                 | Ecart arrondi passif                       | -9                 | 1                  | -10               |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                           | <b>182 328 021</b> | <b>158 375 516</b> | <b>23 952 505</b> | <b>TOTAL PASSIF</b>                        | <b>182 328 021</b> | <b>158 375 516</b> | <b>23 952 505</b> |

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

| COMPTE DE RESULTAT                                                                                          | 31/12/2025       | 31/12/2024        | Ecart N/N-1       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires                                                                                          | 80 508 415       | 80 187 502        | 320 913           |
| Autres produits d'exploitation                                                                              | 6 910 428        | -134 840          | 7 045 268         |
| Achats consommés                                                                                            | 66 210 623       | 58 668 656        | 7 541 967         |
| Charges de personnel                                                                                        | 9 070 093        | 8 808 355         | 261 738           |
| Autres charges d'exploitation                                                                               | 135 882          | 33 413            | 102 469           |
| Impôts et taxes                                                                                             | 585 224          | 452 156           | 133 068           |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                                                   | 2 331 177        | 2 090 474         | 240 703           |
| <b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b> | <b>9 085 844</b> | <b>9 999 608</b>  | <b>-913 764</b>   |
| Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition                                         | 352 278          | 445 656           | -93 378           |
| <b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b> | <b>8 733 566</b> | <b>9 553 952</b>  | <b>-820 386</b>   |
| Charges et produits financiers                                                                              | 2 016 708        | 2 224 926         | -208 218          |
| Charges et produits exceptionnels                                                                           | -242 152         | 1 587 138         | -1 829 290        |
| Impôts sur les résultats                                                                                    | 3 173 798        | 3 379 313         | -205 515          |
| <b>Résultat net des entités intégrées</b>                                                                   | <b>7 334 324</b> | <b>9 986 703</b>  | <b>-2 652 379</b> |
| Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence                                              | 144 298          | 254 959           | -110 661          |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                                                                 | <b>7 478 622</b> | <b>10 241 662</b> | <b>-2 763 040</b> |
| intérêts minoritaires                                                                                       | 2 481 715        | 2 270 176         | 211 539           |
| <b>Résultat net (Part du groupe)</b>                                                                        | <b>4 996 907</b> | <b>7 971 486</b>  | <b>-2 974 579</b> |
| Résultat par action                                                                                         | 1,57762796       | 2,18986514        | -0,6122372        |
| Résultat dilué par action                                                                                   | 1,57762796       | 2,18986514        | -0,6122372        |

**GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT**

ZA Saint Esteve  
13360 ROQUEVAIRE

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

du 01/01/2025 au 31/12/2025

**SOMMAIRE**

- I. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2025
- 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 182 328 021 euros et au compte de résultat consolidé dont le chiffre d'affaires est de 80 508 415 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 7 478 622 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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 2025**

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

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société MELLONE CONSTRUCTION a constitué un groupe fiscal depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, composé des sociétés suivantes :

- COMET PACA
- MEDITERRANEE CONSTRUCTION
- NLV BATIMENT
- COMET RENOVATION (anciennement dénommée 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 2025, MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 5 000 actions de 13INVEST. 13INVEST a ensuite émis 1 005 299 actions par augmentation de capital en rémunération de l'apport de 5 000 actions de COMET SUD dont la participation est passée de 78.40% à 86.92%. Enfin, 13INVEST a racheté 30 500 277 actions propres qu'elle a annulé par diminution des réserves pour la différence entre le prix de rachat et la valeur nominale. Après ces opérations, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans la société 13INVEST est de 8.12%.

Également, en 2025, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé 1 096 491 actions de MELLONE CONSTRUCTION à 13INVEST. Cette opération a eu pour effet de modifier les pourcentages de détention. Ainsi, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans MELLONE CONSTRUCTION est passée de 71.33% à 54.65% et celle de 13INVEST, de 28.59% à 45.27%. Compte tenu de la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans 13INVEST, la participation dans MELLONE CONSTRUCTION passe de 72.95% à 58.33% au niveau du Groupe.

Le groupe MELLONE INVESTISSEMENT dont l'activité première est le BATIMENT, a démarré une nouvelle activité en 2011, la PROMOTION IMMOBILIERE. Il y a 2 sous-groupes pour cette activité dont les sociétés holding sont la société COTE SUD PROMOTION et la société MELLONE IMMOBILIER. Les programmes immobiliers sont des opérations à long terme. Au 31/12/2025, le programmes réalisé par la société LE PARC LOUBET a été livré en totalité, celui de la société LA DURANNE HAUTE a été livré partiellement.

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 5 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés LE HAMEAU DES ALPILLES, GASTON BERGER, EYGUIERES MAS DE BAREAU, EYGUIERES MAS DE BAREAU 2 et SAINT BAUDILLE. Ces sociétés sont intégrées globalement, à l'exception de EYGUIERES MAS DE BAREAU qui est intégrée par mise en équivalence.

COTE SUD PROMOTION a absorbé sa filiale PEYNIER LA TREILLE en 2025 qui a donc été sortie du périmètre de consolidation.

MELLONE IMMOBILIER a absorbé sa filiale EYGUIERES BAYOL qui a donc été sortie du périmètre de consolidation.

Les filiales de MELLONE IMMOBILIER, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE sont devenues non significatives en 2025, elles ont donc été sorties du périmètre.

Deux sociétés consolidées en 2024, NLV ROUSSILON et LA CIGALE DE LA BOURGADE, ont été liquidées et sont donc sorties du périmètre en 2025.

A l'inverse, 3 nouvelles sociétés ont été créées et intégrées au périmètre en 2025, STELLIM, ROUSSET DU VIEUX MOULIN et SAINT CANNAT PAUL ARQUIER. Elles sont détenues à 100%.

Enfin, MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 55% d'un nouveau sous-groupe dans la branche d'activité FONCIERE. Il s'agit de 11 sociétés civiles immobilières détenues par la SCI LA CIGALE ET LA FOURMI. Les 12 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation.

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 2025.

Le secteur de la construction évolue dans un environnement toujours fortement dégradé et marqué par une visibilité réduite, dans le prolongement de la crise prolongée du marché du logement et du ralentissement de l'investissement immobilier.

Après trois années consécutives de recul, l'activité du bâtiment ne montre qu'une stabilisation très partielle et très fragile en ce début d'année 2026.

À ce contexte déjà contraint s'ajoute une nouvelle dégradation de l'environnement macroéconomique et géopolitique.

Les tensions accrues entre les États-Unis et l'Iran ont entraîné une forte volatilité des marchés de l'énergie et une hausse significative du prix du pétrole qui entraîne, par effet de ricochet, une augmentation des coûts des fournisseurs de la Société, notamment sur les matériaux et les transports, sans qu'il soit possible à ce stade d'anticiper un retour rapide à la normale. Au contraire, les évolutions récentes laissent apparaître un risque de maintien, voire de poursuite de cette tendance haussière, en fonction de l'évolution du contexte géopolitique et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement.

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

Ces éléments impacteront négativement notre résultat pour l'année 2026, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

Le secteur de l'immobilier évolue dans un environnement toujours fortement dégradé et marqué par une visibilité réduite, dans le prolongement de la crise prolongée du marché du logement et du ralentissement de l'investissement immobilier.

Après trois années consécutives de recul, l'activité ne montre qu'une stabilisation très partielle et très fragile en ce début d'année 2026.

À ce contexte déjà contraint s'ajoute une nouvelle dégradation de l'environnement macroéconomique et géopolitique.

Les tensions accrues entre les États-Unis et l'Iran ont entraîné une forte volatilité des marchés de l'énergie et une hausse significative du prix du pétrole qui entraîne, par effet de ricochet, une augmentation des coûts des fournisseurs de la Société, notamment sur les matériaux et les transports, sans qu'il soit possible à ce stade d'anticiper un retour rapide à la normale. Au contraire, les évolutions récentes laissent apparaître un risque de maintien, voire de poursuite de cette tendance haussière, en fonction de l'évolution du contexte géopolitique et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement.

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

Ces éléments impacteront négativement notre résultat pour l'année 2026, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

## **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **1.1 REFERENTIEL COMPTABLE**

Les comptes ici présentés sur la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 sont établis selon les principes comptables décrits dans cette note et respectent les dispositions du Règlement ANC n° 2020-01 relatif aux comptes consolidés, homologué par 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 CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE**

Le changement de réglementation (application du règlement ANC n° 2022-06) s'analyse comme un changement de méthode comptable. Conformément au règlement, seuls les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025 ont été présentés avec l'application du règlement sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs.

### 1.3 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, COMET RENOVATION-anciennement EGCM, COMET SUD, VPPN, PERSPECTIVES IMMOBILIERES, COTE SUD PROMOTION, LA CIOTAT BELUGES, LA DURANNE HAUTE, MELLONE FONCIERE, LES CIGALES DE BELONNETS, LA CIGALE DE SCHUMAN, M2J, JORYF IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DE ROUQUIER, LE PARC LOUBET, LE VENDOME, LES HAUTS DE FIGUEROLLES, LE HAMEAU DES ALPILLES, GASTON BERGER, EYGUIERES MAS DE BAREAU 2, SAINT BAUDILLE, MELLONE HABITAT et LA CIGALE D'EMILE COMBES, LA CIGALE ET LA FOURMI, LES CIGALES DE SAINTE BARBE, LES CIGALES DE CAPUS, LES CIGALES DE LA CAVE, LES CIGALES DES ECOLES, LES CIGALES DE VEDE, LES CIGALES DE LA DOULIA, LES CIGALES DE DALMAS, LES CIGALES DU MALTRAIT, LES FOURMIS DE SAINT CAPRAIS, LES FOURMIS HAUTE, LES FOURMIS D'ENFER, STELLIM, ROUSSET DU VIEUX MOULIN et SAINT CANNAT PAUL ARQUIER).

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 et EYGUIERES MAS DE BAREAU). Nous avons utilisé les comptes consolidés du sous-groupe JORYF PARTNERS pour réaliser la mise en équivalence.

### 1.4 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 464K€.

**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 314K€.

**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 1 101K€.

**Ecart d'acquisition positif PERSPECTIVES IMMOBILIERES par MELLONE INVESTISSEMENT**

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

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

L'écart a été provisionné en totalité en 2020.

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

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

L'écart a été provisionné en totalité en 2021.

#### **Ecart d'acquisition positif HAUTE LA DURANNE par COTE SUD PROMOTION**

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

|                                                            |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Fonds propres de 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 16K€.

**Ecart d'acquisition positif LA CIGALE ET LA FOURMI par MELLONE INVESTISSEMENT**

La société MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 55% des parts de la société LA CIGALE ET LA FOURMI le 10/07/2025. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Fonds propres consolidés de la société LA CIGALE ET LA FOURMI au 31/12/2024 | 818 k€   |
| Quote-part de LA CIGALE ET LA FOURMI 55%                                    | 450 k€   |
| Prix d'acquisition des titres                                               | 1 829 k€ |
| Ecart d'acquisition positif                                                 | 1 379 k€ |

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement de 2025 s'élève à 69K€.

**1.5 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 30 794 944€. Une provision pour dépréciation a été constituée pour ramener cette valeur à 30 689 367€.

### **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    | 97    |
| MELLONE CONSTRUCTION      | 59    |
| COMET PACA                | 74    |
| MEDITERRANEE CONSTRUCTION | 61    |
| NLV BATIMENT              | 11    |
| COMET SUD                 | 4     |
| VPPN                      | 55    |
| COTE SUD PROMOTION        | 40    |

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, PERSPECTIVES IMMOBILIERES et LA CIGALE ET LA FOURMI, les déficits fiscaux respectivement de 153k€, 721k€ et 328k€ 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 76k€ ont été inscrites en dettes d'emprunt au 31/12/2025 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<br>détenu<br>directement<br>ou<br>indirectement | Contrôle | Méthode de<br>consolidation |
|--------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|
| MELLONE INVESTISSEMENT         | 495200719 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100,00%                                                 | exclusif | IG                          |
| 13INVEST                       | 877569954 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 8,12%                                                   | exclusif | IG                          |
| MELLONE CONSTRUCTION           | 534056148 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| COMET PACA                     | 491386793 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| MEDITERRANEE<br>CONSTRUCTION   | 511590697 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| NLV                            | 599611788 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| COMET RENOVATION (ex-<br>EGCM) | 809367931 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| STELLIM                        | 931295828 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100,00%                                                 | exclusif | IG                          |
| ROUSSET DU VIEUX MOULIN        | 988253290 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 99,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| SAINT CANNAT PAUL ARQUIER      | 991287467 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 99,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| JORYF IMMOBILIER               | 490928686 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100,00%                                                 | exclusif | IG                          |
| COTE SUD PROMOTION             | 790049399 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 78,24%                                                  | exclusif | IG                          |
| M2J                            | 789613700 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100%                                                    | exclusif | IG                          |
| SNC LA CIOTAT BELUGES          | 830088514 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 78,22%                                                  | exclusif | IG                          |
| SCI LA DURANNE HAUTE           | 91126343  | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 78,16%                                                  | exclusif | IG                          |
| PERSPECTIVES IMMOBILIERES      | 850070723 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100,00%                                                 | exclusif | IG                          |
| VPPN                           | 501044747 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 40,02%                                                  | exclusif | IG                          |
| JORYF PARTNERS                 | 928302801 | 8 rue du Poitou 91220<br>BRETIGNY SUR ORGE       | 5,75%                                                   | exclusif | ME                          |
| COMET SUD                      | 814832879 | 64 rue Maryse Hilsz<br>34430 ST JEAN DE<br>VEDAS | 86,92%                                                  | exclusif | IG                          |
| MELLONE FONCIERE               | 823033121 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 85,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| LES CIGALES DE BELONNETS       | 823473327 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 85,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| LA CIGALE DE SCHUMAN           | 847800810 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 84,98%                                                  | exclusif | IG                          |
| LA CIGALE ET LA FOURMI         | 523642825 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 55,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| LES CIGALES DE SAINTE BARBE    | 524278405 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 54,89%                                                  | exclusif | IG                          |
| LES CIGALES DE CAPUS           | 527592919 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 54,99%                                                  | exclusif | IG                          |
| LES CIGALES DE LA CAVE         | 527579437 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 54,99%                                                  | exclusif | IG                          |

|                                 |           |                                             |        |          |    |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------|--------|----------|----|
| LES CIGALES DES ECOLES          | 529988545 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES CIGALES DE VEDE             | 812047215 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES CIGALES DE LA DOULIA        | 751341868 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,98% | exclusif | IG |
| LES CIGALES DE DALMAS           | 538508367 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,98% | exclusif | IG |
| LES CIGALES DU MALTRAIT         | 812067585 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES FOURMIS DE SAINT<br>CAPRAIS | 527579379 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES FOURMIS HAUTE               | 911263432 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES FOURMIS D'ENFER             | 527579304 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| MELLONE IMMOBILIER              | 890678612 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 66,67% | exclusif | IG |
| MELLONE HABITAT                 | 902275098 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 66,67% | exclusif | IG |
| LA CIGALE D'EMILE COMBES        | 893735092 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 66,66% | exclusif | IG |
| MELLONE IMMOBILIER<br>PROVENCE  | 903261311 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | exclusif | IG |
| LES JARDINS DU ROUQUIER         | 907561807 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | exclusif | IG |
| LE HAMEAU DES ALPILLES          | 911665743 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | exclusif | IG |
| LE PARC LOUBET                  | 910252840 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,32% | exclusif | IG |
| LE VENDOME                      | 914361233 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,32% | exclusif | IG |
| GASTON BERGER                   | 917759540 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,32% | exclusif | IG |
| 69 PAPAILLE                     | 979730058 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 31,67% | exclusif | IP |
| LES HAUTS DE FIGUEROLLES        | 951034891 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 32,30% | exclusif | IG |
| EYGUIERES MAS DE BAREAU         | 982955411 | 3 bd GALLIENI, 92130<br>ISSY-LES-MOULINEAUX | 19,00% | exclusif | ME |
| EYGUIERES MAS DE BAREAU 2       | 940693518 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | exclusif | IG |
| SAINT BAUDILLE                  | 943634923 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | 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<br>directement ou<br>indirectement | Capitaux<br>propres | Résultat du<br>dernier<br>exercice | valeur nette<br>comptable<br>des titres |
|-----------------------------|-----------|---------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| SCI MARSEILLE MALVINA       | 899364442 | 78%                                               | 4                   | -1                                 | 5                                       |
| AIX LA FELICITE             | 851604751 | 78%                                               | 5                   | 0                                  | 5                                       |
| NLCBAT France               | 821909611 | 20%                                               | 177                 | 36                                 | 10                                      |
| SCI L'ECRIN DES ACCATES     | 907561807 | 63%                                               | -7                  | 0                                  | 5                                       |
| SCI LES JARDINS DE VAURANNE | 910037506 | 32%                                               | 5                   | 0                                  | 3                                       |
| LES JARDINS DES ALPILLES    | 903548188 | 63%                                               | 5                   | 5                                  | 5                                       |
| LES JARDINS DE CEZANNE      | 903548121 | 63%                                               | 5                   | 0                                  | 5                                       |
| CPI AIX ENCAGNANE           | 910252840 | 63%                                               | 5                   | 0                                  | 5                                       |
| GIGNAC MITTERAND            | 940619034 | 47%                                               | 1                   | 0                                  | 0                                       |
| DELPRAT                     | 940830805 | 12%                                               | 1                   | 0                                  | 0                                       |
| LE CLOS DU MOULIN           | 994425833 | 43%                                               | 5                   | 0                                  | 3                                       |
| MELLONE INGENIERIE          | 904710571 | 59%                                               | 175                 | 70                                 | 4                                       |
| SCI LA CIGALE JEAN DANIEL   | 922303656 | 84%                                               | -3                  | -1                                 | 1                                       |
|                             |           |                                                   |                     |                                    |                                         |

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

Les SCI MARSEILLE MALVINA, LES JARDINS DE VAURANNE, L'ECRIN DES ACCATES, LA CIGALE JEAN DANIEL et LE CPI AIX ENCAGNANE, GIGNAC MITTERAND, DELPRAT, LE CLOS DU MOULIN n'ont pas encore acquis de terrain au 31/12/2025.

**Comparabilité des comptes**

Au 31/12/2024, 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 EYGUIERES BAYOL                       | intégration globale         |
| SNC LA CIOTAT BELUGES                     | intégration globale         |
| SCI PEYNIER LA TREILLE                    | intégration globale         |
| VPPN                                      | intégration globale         |
| LA DURANNE HAUTE                          | 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 |
| LES HAUTS DE FIGUEROLLES                  | intégration globale         |
| LE VENDOME                                | intégration globale         |
| LA CIGALE D'EMILE COMBES                  | intégration globale         |
| JORYF PARTNERS                            | mise en équivalence         |
| 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         |

La société STELLIM, GASTON BERGER n'étaient pas encore significatives en 2024. Elles ont été intégrées en 2025. La Société LA DURANNE HAUTE a été acquise en 2024.

La société PEYNIER LA TREILLE ont été absorbée par COTE SUD PROMOTION en 2025. La société EYGUIERES BAYOL a été absorbée par MELLONE IMMOBILIER en 2025. Elles ont été sorties du périmètre en 2025.

Les sociétés NLV ROUSSILLON et LA CIGALE DE LA BOURGADE ont été liquidée en 2025. Elles ont été sorties du périmètre en 2025.

Les sociétés LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE sont devenues non significatives en 2025. Elles sont sorties du périmètre.

Les sociétés ROUSSET DU VIEUX MOULIN, SAINT CANNAT PAUL ARQUIER, EYGUIERES MAS DE BAREAU, MAS DE BAREAU 2, LE HAMEAU DES ALPILLES et SAINT BAUDILLE ont été créées en 2025. Elles sont entrées dans le périmètre en 2025.

Le sous-groupe LA CIGALE ET LA FOURMI acquis en 2025 est entrée dans le périmètre.

### III. NOTE SUR LE BILAN CONSOLIDE

#### 3.1 IMMOBILISATIONS

En k€

| VALEURS BRUTES                               | valeur brute<br>début<br>exercice | acquisitions | cessions | variations<br>de<br>périmètre | valeur brute<br>fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ecart d'acquisition                          | 3 294                             |              |          | 1 378                         | 4 673                             |
| Immobilisations incorporelles                | 982                               |              |          |                               | 982                               |
| Immobilisations corporelles hors crédit-bail | 18 250                            | 5 695        | 698      | 6 756                         | 30 003                            |
| Immobilisations corporelles en crédit-bail   | 5 547                             |              |          | -94                           | 5 453                             |
| Immobilisations financières                  | 149                               | 182          | 38       | 32                            | 324                               |
| Titres mis en équivalence                    | 1 527                             | 203          |          | 149                           | 1 878                             |
| Total                                        | 29 749                            | 6 081        | 736      | 8 221                         | 43 314                            |

#### 3.2 AMORTISSEMENTS

En k€

| VALEURS BRUTES                               | valeur brute<br>début<br>exercice | acquisitions | cessions | variations<br>de<br>périmètre | valeur brute<br>fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ecart d'acquisition                          | 1 993                             | 352          |          |                               | 2 345                             |
| Immobilisations incorporelles                | 483                               | 48           |          |                               | 531                               |
| Immobilisations corporelles hors crédit-bail | 5 891                             | 1 512        | 61       | 1 991                         | 9 334                             |
| Immobilisations corporelles en crédit-bail   | 4 229                             | 509          |          | -56                           | 4 683                             |
| Immobilisations financières                  |                                   |              |          |                               |                                   |
| Total                                        | 12 596                            | 2 422        | 61       | 1 935                         | 16 893                            |

3.3 PROVISIONS

En k€

| PROVISIONS                         | valeur<br>début<br>exercice | Dotations | reprises | variations<br>de<br>périmètre | valeur fin<br>d'exercice |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------|----------|-------------------------------|--------------------------|
| Provisions pour risques            | 541                         | 225       | 31       | 0                             | 735                      |
| Provisions pour charges            | 306                         | 97        | 0        | 0                             | 403                      |
| Provisions pour impôts<br>différés | 142                         | 105       | 142      | 0                             | 105                      |
| Total                              | 990                         | 428       | 173      | 0                             | 1 244                    |
| Provisions pour dépréciation       | 275                         | 165       | 129      | 0                             | 310                      |

3.4 STOCKS

En k€

| VALEURS BRUTES                 | valeur<br>brute fin<br>d'exercice | augmentation | diminution | variations<br>de<br>périmètre | valeur brute<br>fin<br>d'exercice |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Stock de matières<br>premières | 5 140                             | 3 175        | 5 140      |                               | 3 175                             |
| En-cours production            | 33 473                            | 47 437       | 33 473     |                               | 47 437                            |
| Total                          | 38 613                            | 51 152       | 38 613     |                               | 51 152                            |

3.5 DETTES ET CREANCES

| <b>ETAT DES CREANCES (En k€)</b>                       | Montant brut   | à 1 an au plus | à plus d'un an                  |                 |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|-----------------|
| Immobilisations financières                            | 324            |                | 324                             |                 |
| Clients et comptes rattachés                           | 27 565         | 27 565         |                                 |                 |
| Actif d'impôt différé                                  | 1 633          | 1 633          |                                 |                 |
| Autres créances                                        | 8 339          | 8 339          |                                 |                 |
| Charges constatées d'avance                            | 76             | 76             |                                 |                 |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>37 937</b>  | <b>37 613</b>  | <b>324</b>                      |                 |
| <b>ETAT DES DETTES</b>                                 | Montant brut   | à 1 an au plus | à plus d'un an et 5 ans au plus | à plus de 5 ans |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 18 644         | 2 577          | 7 728                           | 8 340           |
| Concours bancaires courants                            | 776            | 776            |                                 |                 |
| Emprunt en crédit bail                                 | 1 664          | 429            | 1 235                           |                 |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 171            | 30             | 0                               | 141             |
| Avances, acomptes reçus/commandes                      |                |                |                                 |                 |
| Fournisseurs et comptes rattachés                      | 13 778         | 13 778         |                                 |                 |
| Dettes fiscales et sociales                            | 7 395          | 7 395          |                                 |                 |
| Autres dettes                                          | 3 962          | 3 962          |                                 |                 |
| Produits constatés d'avance                            | 59 187         | 59 187         |                                 |                 |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>105 577</b> | <b>88 134</b>  | <b>8 963</b>                    | <b>8 481</b>    |

3.6 VARIATION DES DETTES FINANCIERES

| en K€                                    | valeur début exercice | souscription | remboursement | variations de périmètre | valeur fin exercice |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------|---------------|-------------------------|---------------------|
| Emprunts auprès d'établts de crédit      | 11 601                | 6 233        | 370           | 1 247                   | 18 711              |
| Contrats location- financement retraités | 2 207                 |              | 507           | - 37                    | 1 663               |
| Dépôts reçus                             | 100                   |              | 11            | 12                      | 101                 |
| Concours bancaires                       | 4 971                 | 10           | 4 205         |                         | 776                 |
| Total                                    | 18 879                | 6 243        | 5 093         | 1 222                   | 21 251              |

3.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs s'élèvent à 1 633 k€ au 31/12/2025. 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 105 k€. Ils ont été inscrits dans un compte de passif distinct des autres dettes d'impôts sur l'état.

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

#### IV. NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

##### 4.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 81 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 6 518k€ correspond aux dépenses du secteur de la PROMOTION IMMOBILIERE diminuée de la livraison des programmes immobiliers.

##### 4.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL (en K€)

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| En k€                                        |             |
| <b>Produits exceptionnels</b>                | <b>0</b>    |
| Produits de cession des immobilisations      |             |
| Reprise provision exceptionnelle             |             |
| Autres produits exceptionnels                |             |
| <b>Charges exceptionnelles diverses</b>      | <b>242</b>  |
| Charges exceptionnelles diverses             |             |
| Dotations aux amortissements exceptionnelles | 242         |
| VNC des immobilisations sorties              |             |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                 | <b>-242</b> |

Il s'agit de dotations exceptionnelles concernant des travaux liés à une SCI de l'activité Foncière.

4.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

|                             | IMPOT SUR LES SOCIETES |         |       |
|-----------------------------|------------------------|---------|-------|
| en K€                       | EXIGIBLE               | DIFFERE |       |
| MELLONE INVESTISSEMENT      | 765                    | -4      |       |
| 13INVEST                    |                        | -39     |       |
| MELLONE CONSTRUCTION        | 222                    | -20     |       |
| COMET PACA                  | 406                    | -64     |       |
| MEDITERRANNEE CONSTRUCTION  | 725                    | -35     |       |
| NLV BATIMENT                | 723                    | -7      |       |
| COMET RENOVATION            | 17                     | 1       |       |
| COMET SUD                   | 4                      |         |       |
| VPPN                        | 230                    | -39     |       |
| MELLONE IMMOBILIER PROVENCE | 148                    | -23     |       |
| PERSPECTIVES IMMOBILIERES   |                        |         |       |
| MELLONE FONCIERE            |                        | 2       |       |
| LES CIGALES DE BELONNETS    | 10                     |         |       |
| COTE SUD PROMOTION          | 188                    | -5      |       |
| MELLONE IMMOBILIER          |                        | 10      |       |
| MELLONE HABITAT             |                        | -16     |       |
| JORYF IMMOBILIER            |                        |         |       |
| M2J                         |                        | -26     |       |
| LA CIGALE ET LA FOURMI      |                        |         |       |
| STELLIM                     |                        |         |       |
| TOTAL                       | 3 438                  | -265    | 3 173 |

4.5 RESULTAT PAR ACTION

Il existe une seule catégorie d'actions. Le capital était constitué de 4 676 846 actions jusqu'au 9 juillet 2025. Il a été augmenté de 132 601 actions le 10 juillet 2025. 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€) :

|                                            | 31/12/2025 |          |                       |          |                               |        |
|--------------------------------------------|------------|----------|-----------------------|----------|-------------------------------|--------|
|                                            | HOLDING    | BATIMENT | PROMOTION IMMOBILIERE | FONCIERE | Eliminations de consolidation | Total  |
| Produits d'exploitation                    | 2 047      | 61 118   | 33 757                | 1 006    | -10 509                       | 87 419 |
| Charges d'exploitation                     | 1 986      | 52 457   | 32 920                | 979      | -10 008                       | 78 333 |
| Résultat d'exploitation                    | 61         | 8 661    | 838                   | 27       | -501                          | 9 086  |
| Amts EA                                    | 8          | 0        | 0                     | 0        | 344                           | 352    |
| Résultat financier                         | 10 318     | 259      | -232                  | -428     | -7 901                        | 2 017  |
| Résultat exceptionnel                      | 0          | 0        | 0                     | -242     | 0                             | -242   |
| Impôt sur les sociétés                     | 497        | 2 289    | 319                   | -30      | 100                           | 3 174  |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | 203        | 0        | -59                   | 0        | 0                             | 144    |
| Résultat net                               | 10 077     | 6 631    | 229                   | - 612    | - 8 846                       | 7 479  |
|                                            | 31/12/2024 |          |                       |          |                               |        |
|                                            | HOLDING    | BATIMENT | PROMOTION IMMOBILIERE | FONCIERE | Eliminations de consolidation | Total  |
| Produits d'exploitation                    | 1 916      | 60 739   | 25 526                | 740      | -8 868                        | 80 053 |
| Charges d'exploitation                     | 1 791      | 50 912   | 25 073                | 575      | -8 298                        | 70 053 |
| Résultat d'exploitation                    | 125        | 9 827    | 453                   | 165      | -570                          | 10 000 |
| Amts EA                                    | 8          | 0        | 162                   | 0        | 275                           | 446    |
| Résultat financier                         | 7 432      | 535      | 242                   | -359     | -5 626                        | 2 225  |
| Résultat exceptionnel                      | 1 228      | 288      | 72                    | 0        | 0                             | 1 587  |
| Impôt sur les sociétés                     | 551        | 2 717    | 233                   | -23      | -99                           | 3 379  |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | 255        | 0        | 0                     | 0        | 0                             | 255    |
| Résultat net                               | 8 481      | 7 933    | 372                   | - 171    | - 6 373                       | 10 242 |

Les éliminations du résultat d'exploitation concerne principalement les facturations de travaux du secteur du Bâtiment au secteur de la Promotion immobilière.

Les éliminations du résultat financier concerne principalement les dividendes intragroupes.

**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                | 1 878        | 1 675    | 203      |
| EYGUIERES MAS DE BAREAU | -58          |          | -58      |
| TOTAL                   | 1 820        | 1 675    | 145      |

La valeur des titres de EYGUIERES MAS DE BAREAU étant négative, elle a été imputée en provision pour risque.

**6.2 EFFECTIF**

| SOCIETES                    | effectif moyen |
|-----------------------------|----------------|
| MELLONE INVESTISSEMENT      | 5              |
| MELLONE CONSTRUCTION        | 22             |
| COMET PACA                  | 41             |
| MEDITERRANEE CONSTRUCTION   | 25             |
| NLV BATIMENT                | 16             |
| COMET SUD                   | 6              |
| COTE SUD PROMOTION          | 4              |
| MELLONE IMMOBILIER PROVENCE | 2              |
| VPPN                        | 5              |
| Total                       | 126            |

**6.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat est de 93K€.

**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 /12/2025 s'élèvent à (en K€) :

| SOCIETES                  | CAUTIONS DONNEES |
|---------------------------|------------------|
| COMET SUD                 | 10               |
| COMET PACA                | 5 092            |
| MEDITERRANEE CONSTRUCTION | 8 227            |
| EGCM                      | 8                |
| VPPN                      | 568              |

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€

|                                                 |       |       |        |        |   |   |   |   |   |        |
|-------------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|---|---|---|---|---|--------|
| Situation à la clôture n-1                      | 4 677 | 567   | 48 802 | 7 971  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 62 017 |
| Augmentation/Réduction de capital               | 133   | 1 696 | -320   |        |   |   |   |   |   | 1 509  |
| Affectation de résultat                         |       |       | 7 971  | -7 971 |   |   |   |   |   | 0      |
| Résultat de la période                          |       |       |        | 4 997  |   |   |   |   |   | 4 997  |
| Distributions effectuées                        |       |       | 6      |        |   |   |   |   |   | 6      |
| Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle |       |       |        |        |   |   |   |   |   | 0      |
| Variations de change                            |       |       |        |        |   |   |   |   |   | 0      |
| Variations de périmètre                         |       |       | -1 756 |        |   |   |   |   | 0 | -1 756 |
| Correction des à nouveaux                       |       |       | 33     |        |   |   |   |   |   | 33     |
| Situation à la clôture N                        | 4 810 | 2 263 | 54 736 | 4 997  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66 806 |

**IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

En k€

|                                                                                                | 2025          | 2024          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                                                    |               |               |
| Résultat net des sociétés intégrées                                                            | 7 479         | 10 242        |
| Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité | 0             | 0             |
| - résultat des sociétés mises en équivalence                                                   | -136          | -247          |
| - amortissements et provisions                                                                 | 2 680         | 2 354         |
| - variations des impôts différés                                                               | -265          | -227          |
| - plus-values de cession, nettes d'impôt                                                       | -304          | -1 519        |
| Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées                                           | <b>9 453</b>  | <b>10 603</b> |
| 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                                     | 3 295         | 2 224         |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                                            | <b>12 747</b> | <b>12 827</b> |
| <b>Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>                                  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Acquisitions d'immobilisations                                                                 | -5 800        | -2 170        |
| Cession d'immobilisations                                                                      | 336           | 1 877         |
| Incidences des variations de périmètre                                                         | -3 070        | -1 032        |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>                              | <b>-8 534</b> | <b>-1 325</b> |
| <b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>                                    | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère                                          | 0             | -7 343        |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées                                      | -959          | -897          |
| Augmentations de capital en numéraire                                                          | -2 989        | -1 225        |
| Emissions d'emprunts                                                                           | 4 414         | 1 259         |
| Remboursements d'emprunts                                                                      | -863          | -1 165        |
| <b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>                                    | <b>-397</b>   | <b>-9 369</b> |
| <b>Variation de trésorerie</b>                                                                 | <b>3 816</b>  | <b>2 132</b>  |
| Trésorerie d'ouverture                                                                         | 61 014        | 58 882        |
| Trésorerie de clôture                                                                          | 64 830        | 61 014        |
| Incidence des variations de cours des devises                                                  | 0             | 0             |

**X. SITUATION FISCALE**

En k€

|                                                                   | montants |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| Résultat consolidé                                                | 7 479    |
| IS consolidé                                                      | 3 174    |
| résultat consolidé des sociétés non fiscalisées                   | 835      |
| résultat des sociétés mises en équivalence                        | 144      |
| Résultat comptable consolidé avant impôt des sociétés fiscalisées | 9 674    |
| Charges définitivement non déductibles                            | 400      |
| produits exonérés totalement ou partiellement                     | -1 332   |
| Quote-part sociétés transparentes imposables                      | 1 145    |
| Déficits reportables non constatés en impôt différé               | 1 201    |
| Dotation amt écart d'acquisition non déductible                   | 344      |
| VNC des titres cédés                                              | 1 136    |
| Quote part de frais et charges des produits de participations     | 0        |
| Corrections intégration fiscale                                   | -5       |
| Corrections crédits-baux                                          | 0        |
| Résultat fiscal consolidé                                         | 12 564   |
| Taux d'impôt de l'entreprise consolidante                         | 25%      |
| impôt théorique                                                   | 3 124    |
| Impôt constaté dans le résultat consolidé                         | 3 174    |
| <b>Différences de taux d'impôt</b>                                | <b>0</b> |
| IS tx réduit                                                      | 32       |
| IS tx 25%                                                         | 3 138    |
| total impôt calculé/résultat fiscal consolidé                     | 3 170    |
| écart avec impôt constatés dans le résultat consolidé             | 4        |

|                                                 | montants |
|-------------------------------------------------|----------|
| A- Résultat d'ensemble consolidé                | 7 479    |
| B- Impôt sur les bénéfices comptabilisé         | 3 174    |
| c- Résultat d'ensemble avant impôt              | 10653    |
| Taux théorique du résultat consolidé            | 25%      |
| Différences de taux d'impôt                     | 719      |
| Utilisation déficits fiscaux non activés        | 300      |
| Dotation amt écart d'acquisition non déductible | 86       |
| Charges définitivement non déductibles          | 100      |
| Q/P frais et charges                            | - 49     |
| Quote-part sociétés transparentes imposables    | 286      |
| VNC des titres cédés                            | -        |
| Correction intégrations fiscale                 | - 1      |
| explication différence de taux                  | 723      |

**MELLONE INVESTISSEMENT**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 4 809 447 euros**  
**Siège social : Z.A Saint Estève, 13360 ROQUEVAIRE**  
**495 200 719 RCS MARSEILLE**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

**COMPTES CONSOLIDES**

*Georges NASCIMENTO*

✓ Certifié par  yousign

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



**GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT**

ZA Saint Esteve  
13360 ROQUEVAIRE

**COMPTES CONSOLIDES**

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

BILAN CONSOLIDE

| ACTIF                                        | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Ecart N/N-1 | PASSIF                                     | 31/12/2025         | 31/12/2024         | Ecart N/N-1       |
|----------------------------------------------|------------|------------|-------------|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                      |            |            |             | <b>CAPITAUX PROPRES</b>                    |                    |                    |                   |
| Immobilisations incorporelles                |            |            |             | Capital                                    | 4 809 447          | 4 676 846          | 132 601           |
|                                              |            |            |             | Primes                                     | 2 263 757          | 567 598            | 1 696 159         |
| Immobilisations corporelles                  |            |            |             | Réserves et résultat consolidés            | 59 732 934         | 56 773 383         | 2 959 551         |
| Immobilisations financières                  |            |            |             |                                            |                    |                    |                   |
| Titres mis en équivalence                    |            |            |             |                                            |                    |                    |                   |
|                                              |            |            |             | <b>Total I</b>                             | <b>66 806 138</b>  | <b>62 017 827</b>  | <b>4 788 311</b>  |
|                                              |            |            |             |                                            |                    |                    |                   |
|                                              |            |            |             | <b>INTERETS MINORITAIRES</b>               |                    |                    |                   |
|                                              |            |            |             |                                            | 8 805 830          | 8 811 402          | -5 572            |
|                                              |            |            |             |                                            |                    |                    |                   |
|                                              |            |            |             | <b>Total II</b>                            | <b>8 805 830</b>   | <b>8 811 402</b>   | <b>-5 572</b>     |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                       |            |            |             | <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>  |                    |                    |                   |
| Stocks et en-cours                           |            |            |             | Provisions pour risques                    | 735 115            | 540 935            | 194 180           |
| Clients et comptes rattachés                 |            |            |             | Provisions pour charges                    | 403 262            | 306 199            | 97 063            |
| Autres créances et comptes de régularisation |            |            |             |                                            |                    |                    |                   |
| Valeurs mobilières de placement              |            |            |             | <b>Total III</b>                           | <b>1 138 377</b>   | <b>847 134</b>     | <b>291 243</b>    |
| Disponibilités                               |            |            |             |                                            |                    |                    |                   |
|                                              |            |            |             | <b>DETTES</b>                              |                    |                    |                   |
|                                              |            |            |             | Emprunts et dettes financières             | 21 255 011         | 18 881 110         | 2 373 901         |
|                                              |            |            |             | Fournisseurs et comptes rattachés          | 13 778 014         | 14 134 810         | -356 796          |
|                                              |            |            |             | Autres dettes et comptes de régularisation | 70 544 660         | 53 683 232         | 16 861 428        |
|                                              |            |            |             | <b>Total IV</b>                            | <b>105 577 685</b> | <b>86 699 152</b>  | <b>18 878 533</b> |
|                                              |            |            |             |                                            |                    |                    |                   |
|                                              |            |            |             | Ecart arrondi passif                       | -9                 | 1                  | -10               |
| <b>Ecart arrondi actif</b>                   |            |            |             | <b>TOTAL PASSIF</b>                        | <b>182 328 021</b> | <b>158 375 516</b> | <b>23 952 505</b> |
|                                              |            |            |             |                                            |                    |                    |                   |
|                                              |            |            |             | <b>TOTAL ACTIF</b>                         | <b>182 328 021</b> | <b>158 375 516</b> | <b>23 952 505</b> |

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

| COMPTE DE RESULTAT                                                                                          | 31/12/2025       | 31/12/2024        | Ecart N/N-1       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires                                                                                          | 80 508 415       | 80 187 502        | 320 913           |
| Autres produits d'exploitation                                                                              | 6 910 428        | -134 840          | 7 045 268         |
| Achats consommés                                                                                            | 66 210 623       | 58 668 656        | 7 541 967         |
| Charges de personnel                                                                                        | 9 070 093        | 8 808 355         | 261 738           |
| Autres charges d'exploitation                                                                               | 135 882          | 33 413            | 102 469           |
| Impôts et taxes                                                                                             | 585 224          | 452 156           | 133 068           |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                                                   | 2 331 177        | 2 090 474         | 240 703           |
| <b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b> | <b>9 085 844</b> | <b>9 999 608</b>  | <b>-913 764</b>   |
| Dotations aux amortissements, dépréciation des écarts d'acquisition                                         | 352 278          | 445 656           | -93 378           |
| <b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b> | <b>8 733 566</b> | <b>9 553 952</b>  | <b>-820 386</b>   |
| Charges et produits financiers                                                                              | 2 016 708        | 2 224 926         | -208 218          |
| Charges et produits exceptionnels                                                                           | -242 152         | 1 587 138         | -1 829 290        |
| Impôts sur les résultats                                                                                    | 3 173 798        | 3 379 313         | -205 515          |
| <b>Résultat net des entités intégrées</b>                                                                   | <b>7 334 324</b> | <b>9 986 703</b>  | <b>-2 652 379</b> |
| Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence                                              | 144 298          | 254 959           | -110 661          |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                                                                 | <b>7 478 622</b> | <b>10 241 662</b> | <b>-2 763 040</b> |
| intérêts minoritaires                                                                                       | 2 481 715        | 2 270 176         | 211 539           |
| <b>Résultat net (Part du groupe)</b>                                                                        | <b>4 996 907</b> | <b>7 971 486</b>  | <b>-2 974 579</b> |
| Résultat par action                                                                                         | 1,57762796       | 2,18986514        | -0,6122372        |
| Résultat dilué par action                                                                                   | 1,57762796       | 2,18986514        | -0,6122372        |

**GROUPE MELLONE INVESTISSEMENT**

ZA Saint Esteve  
13360 ROQUEVAIRE

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES**

du 01/01/2025 au 31/12/2025

**SOMMAIRE**

- I. FAITS CARACTERISTIQUES ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2025
- 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 182 328 021 euros et au compte de résultat consolidé dont le chiffre d'affaires est de 80 508 415 euros et dégage un résultat d'ensemble consolidé de 7 478 622 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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 2025**

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

En application des articles 223 A et suivants du CGI, la société MELLONE CONSTRUCTION a constitué un groupe fiscal depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, composé des sociétés suivantes :

- COMET PACA
- MEDITERRANEE CONSTRUCTION
- NLV BATIMENT
- COMET RENOVATION (anciennement dénommée 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 2025, MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 5 000 actions de 13INVEST. 13INVEST a ensuite émis 1 005 299 actions par augmentation de capital en rémunération de l'apport de 5 000 actions de COMET SUD dont la participation est passée de 78.40% à 86.92%. Enfin, 13INVEST a racheté 30 500 277 actions propres qu'elle a annulé par diminution des réserves pour la différence entre le prix de rachat et la valeur nominale. Après ces opérations, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans la société 13INVEST est de 8.12%.

Également, en 2025, MELLONE INVESTISSEMENT a cédé 1 096 491 actions de MELLONE CONSTRUCTION à 13INVEST. Cette opération a eu pour effet de modifier les pourcentages de détention. Ainsi, la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans MELLONE CONSTRUCTION est passée de 71.33% à 54.65% et celle de 13INVEST, de 28.59% à 45.27%. Compte tenu de la participation de MELLONE INVESTISSEMENT dans 13INVEST, la participation dans MELLONE CONSTRUCTION passe de 72.95% à 58.33% au niveau du Groupe.

Le groupe MELLONE INVESTISSEMENT dont l'activité première est le BATIMENT, a démarré une nouvelle activité en 2011, la PROMOTION IMMOBILIERE. Il y a 2 sous-groupes pour cette activité dont les sociétés holding sont la société COTE SUD PROMOTION et la société MELLONE IMMOBILIER. Les programmes immobiliers sont des opérations à long terme. Au 31/12/2025, le programmes réalisé par la société LE PARC LOUBET a été livré en totalité, celui de la société LA DURANNE HAUTE a été livré partiellement.

Dans le sous-groupe de Promotion immobilière de la région sud, créé en 2021, dont la holding est la société MELLONE IMMOBILIER, 5 nouvelles sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation, à savoir les Sociétés LE HAMEAU DES ALPILLES, GASTON BERGER, EYGUIERES MAS DE BAREAU, EYGUIERES MAS DE BAREAU 2 et SAINT BAUDILLE. Ces sociétés sont intégrées globalement, à l'exception de EYGUIERES MAS DE BAREAU qui est intégrée par mise en équivalence.

COTE SUD PROMOTION a absorbé sa filiale PEYNIER LA TREILLE en 2025 qui a donc été sortie du périmètre de consolidation.

MELLONE IMMOBILIER a absorbé sa filiale EYGUIERES BAYOL qui a donc été sortie du périmètre de consolidation.

Les filiales de MELLONE IMMOBILIER, LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE sont devenues non significatives en 2025, elles ont donc été sorties du périmètre.

Deux sociétés consolidées en 2024, NLV ROUSSILON et LA CIGALE DE LA BOURGADE, ont été liquidées et sont donc sorties du périmètre en 2025.

A l'inverse, 3 nouvelles sociétés ont été créées et intégrées au périmètre en 2025, STELLIM, ROUSSET DU VIEUX MOULIN et SAINT CANNAT PAUL ARQUIER. Elles sont détenues à 100%.

Enfin, MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 55% d'un nouveau sous-groupe dans la branche d'activité FONCIERE. Il s'agit de 11 sociétés civiles immobilières détenues par la SCI LA CIGALE ET LA FOURMI. Les 12 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation.

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 2025.

Le secteur de la construction évolue dans un environnement toujours fortement dégradé et marqué par une visibilité réduite, dans le prolongement de la crise prolongée du marché du logement et du ralentissement de l'investissement immobilier.

Après trois années consécutives de recul, l'activité du bâtiment ne montre qu'une stabilisation très partielle et très fragile en ce début d'année 2026.

À ce contexte déjà contraint s'ajoute une nouvelle dégradation de l'environnement macroéconomique et géopolitique.

Les tensions accrues entre les États-Unis et l'Iran ont entraîné une forte volatilité des marchés de l'énergie et une hausse significative du prix du pétrole qui entraîne, par effet de ricochet, une augmentation des coûts des fournisseurs de la Société, notamment sur les matériaux et les transports, sans qu'il soit possible à ce stade d'anticiper un retour rapide à la normale. Au contraire, les évolutions récentes laissent apparaître un risque de maintien, voire de poursuite de cette tendance haussière, en fonction de l'évolution du contexte géopolitique et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement.

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

Ces éléments impacteront négativement notre résultat pour l'année 2026, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

Le secteur de l'immobilier évolue dans un environnement toujours fortement dégradé et marqué par une visibilité réduite, dans le prolongement de la crise prolongée du marché du logement et du ralentissement de l'investissement immobilier.

Après trois années consécutives de recul, l'activité ne montre qu'une stabilisation très partielle et très fragile en ce début d'année 2026.

À ce contexte déjà contraint s'ajoute une nouvelle dégradation de l'environnement macroéconomique et géopolitique.

Les tensions accrues entre les États-Unis et l'Iran ont entraîné une forte volatilité des marchés de l'énergie et une hausse significative du prix du pétrole qui entraîne, par effet de ricochet, une augmentation des coûts des fournisseurs de la Société, notamment sur les matériaux et les transports, sans qu'il soit possible à ce stade d'anticiper un retour rapide à la normale. Au contraire, les évolutions récentes laissent apparaître un risque de maintien, voire de poursuite de cette tendance haussière, en fonction de l'évolution du contexte géopolitique et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement.

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

Ces éléments impacteront négativement notre résultat pour l'année 2026, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation.

## **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **1.1 REFERENTIEL COMPTABLE**

Les comptes ici présentés sur la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 sont établis selon les principes comptables décrits dans cette note et respectent les dispositions du Règlement ANC n° 2020-01 relatif aux comptes consolidés, homologué par 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 CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE**

Le changement de réglementation (application du règlement ANC n° 2022-06) s'analyse comme un changement de méthode comptable. Conformément au règlement, seuls les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025 ont été présentés avec l'application du règlement sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs.

### 1.3 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, COMET RENOVATION-anciennement EGCM, COMET SUD, VPPN, PERSPECTIVES IMMOBILIERES, COTE SUD PROMOTION, LA CIOTAT BELUGES, LA DURANNE HAUTE, MELLONE FONCIERE, LES CIGALES DE BELONNETS, LA CIGALE DE SCHUMAN, M2J, JORYF IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER, MELLONE IMMOBILIER PROVENCE, LES JARDINS DE ROUQUIER, LE PARC LOUBET, LE VENDOME, LES HAUTS DE FIGUEROLLES, LE HAMEAU DES ALPILLES, GASTON BERGER, EYGUIERES MAS DE BAREAU 2, SAINT BAUDILLE, MELLONE HABITAT et LA CIGALE D'EMILE COMBES, LA CIGALE ET LA FOURMI, LES CIGALES DE SAINTE BARBE, LES CIGALES DE CAPUS, LES CIGALES DE LA CAVE, LES CIGALES DES ECOLES, LES CIGALES DE VEDE, LES CIGALES DE LA DOULIA, LES CIGALES DE DALMAS, LES CIGALES DU MALTRAIT, LES FOURMIS DE SAINT CAPRAIS, LES FOURMIS HAUTE, LES FOURMIS D'ENFER, STELLIM, ROUSSET DU VIEUX MOULIN et SAINT CANNAT PAUL ARQUIER).

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 et EYGUIERES MAS DE BAREAU). Nous avons utilisé les comptes consolidés du sous-groupe JORYF PARTNERS pour réaliser la mise en équivalence.

### 1.4 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 464K€.

**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 314K€.

**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 1 101K€.

**Ecart d'acquisition positif PERSPECTIVES IMMOBILIERES par MELLONE INVESTISSEMENT**

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

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

L'écart a été provisionné en totalité en 2020.

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

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

L'écart a été provisionné en totalité en 2021.

#### **Ecart d'acquisition positif HAUTE LA DURANNE par COTE SUD PROMOTION**

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

|                                                            |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Fonds propres de 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 16K€.

**Ecart d'acquisition positif LA CIGALE ET LA FOURMI par MELLONE INVESTISSEMENT**

La société MELLONE INVESTISSEMENT a acquis 55% des parts de la société LA CIGALE ET LA FOURMI le 10/07/2025. L'écart d'acquisition se décompose de la façon suivante :

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Fonds propres consolidés de la société LA CIGALE ET LA FOURMI au 31/12/2024 | 818 k€   |
| Quote-part de LA CIGALE ET LA FOURMI 55%                                    | 450 k€   |
| Prix d'acquisition des titres                                               | 1 829 k€ |
| Ecart d'acquisition positif                                                 | 1 379 k€ |

L'écart est amorti sur une durée de 10 ans. L'amortissement de 2025 s'élève à 69K€.

**1.5 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 30 794 944€. Une provision pour dépréciation a été constituée pour ramener cette valeur à 30 689 367€.

#### **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    | 97    |
| MELLONE CONSTRUCTION      | 59    |
| COMET PACA                | 74    |
| MEDITERRANEE CONSTRUCTION | 61    |
| NLV BATIMENT              | 11    |
| COMET SUD                 | 4     |
| VPPN                      | 55    |
| COTE SUD PROMOTION        | 40    |

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, PERSPECTIVES IMMOBILIERES et LA CIGALE ET LA FOURMI, les déficits fiscaux respectivement de 153k€, 721k€ et 328k€ 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 76k€ ont été inscrites en dettes d'emprunt au 31/12/2025 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<br>détenu<br>directement<br>ou<br>indirectement | Contrôle | Méthode de<br>consolidation |
|--------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|
| MELLONE INVESTISSEMENT         | 495200719 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100,00%                                                 | exclusif | IG                          |
| 13INVEST                       | 877569954 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 8,12%                                                   | exclusif | IG                          |
| MELLONE CONSTRUCTION           | 534056148 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| COMET PACA                     | 491386793 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| MEDITERRANEE<br>CONSTRUCTION   | 511590697 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| NLV                            | 599611788 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| COMET RENOVATION (ex-<br>EGCM) | 809367931 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 58,33%                                                  | exclusif | IG                          |
| STELLIM                        | 931295828 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100,00%                                                 | exclusif | IG                          |
| ROUSSET DU VIEUX MOULIN        | 988253290 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 99,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| SAINT CANNAT PAUL ARQUIER      | 991287467 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 99,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| JORYF IMMOBILIER               | 490928686 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100,00%                                                 | exclusif | IG                          |
| COTE SUD PROMOTION             | 790049399 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 78,24%                                                  | exclusif | IG                          |
| M2J                            | 789613700 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100%                                                    | exclusif | IG                          |
| SNC LA CIOTAT BELUGES          | 830088514 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 78,22%                                                  | exclusif | IG                          |
| SCI LA DURANNE HAUTE           | 91126343  | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 78,16%                                                  | exclusif | IG                          |
| PERSPECTIVES IMMOBILIERES      | 850070723 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 100,00%                                                 | exclusif | IG                          |
| VPPN                           | 501044747 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 40,02%                                                  | exclusif | IG                          |
| JORYF PARTNERS                 | 928302801 | 8 rue du Poitou 91220<br>BRETIGNY SUR ORGE       | 5,75%                                                   | exclusif | ME                          |
| COMET SUD                      | 814832879 | 64 rue Maryse Hilsz<br>34430 ST JEAN DE<br>VEDAS | 86,92%                                                  | exclusif | IG                          |
| MELLONE FONCIERE               | 823033121 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 85,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| LES CIGALES DE BELONNETS       | 823473327 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 85,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| LA CIGALE DE SCHUMAN           | 847800810 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 84,98%                                                  | exclusif | IG                          |
| LA CIGALE ET LA FOURMI         | 523642825 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 55,00%                                                  | exclusif | IG                          |
| LES CIGALES DE SAINTE BARBE    | 524278405 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 54,89%                                                  | exclusif | IG                          |
| LES CIGALES DE CAPUS           | 527592919 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 54,99%                                                  | exclusif | IG                          |
| LES CIGALES DE LA CAVE         | 527579437 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE                 | 54,99%                                                  | exclusif | IG                          |

|                                 |           |                                             |        |          |    |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------|--------|----------|----|
| LES CIGALES DES ECOLES          | 529988545 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES CIGALES DE VEDE             | 812047215 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES CIGALES DE LA DOULIA        | 751341868 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,98% | exclusif | IG |
| LES CIGALES DE DALMAS           | 538508367 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,98% | exclusif | IG |
| LES CIGALES DU MALTRAIT         | 812067585 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES FOURMIS DE SAINT<br>CAPRAIS | 527579379 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES FOURMIS HAUTE               | 911263432 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| LES FOURMIS D'ENFER             | 527579304 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 54,99% | exclusif | IG |
| MELLONE IMMOBILIER              | 890678612 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 66,67% | exclusif | IG |
| MELLONE HABITAT                 | 902275098 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 66,67% | exclusif | IG |
| LA CIGALE D'EMILE COMBES        | 893735092 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 66,66% | exclusif | IG |
| MELLONE IMMOBILIER<br>PROVENCE  | 903261311 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | exclusif | IG |
| LES JARDINS DU ROUQUIER         | 907561807 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | exclusif | IG |
| LE HAMEAU DES ALPILLES          | 911665743 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | exclusif | IG |
| LE PARC LOUBET                  | 910252840 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,32% | exclusif | IG |
| LE VENDOME                      | 914361233 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,32% | exclusif | IG |
| GASTON BERGER                   | 917759540 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,32% | exclusif | IG |
| 69 PAPAILLE                     | 979730058 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 31,67% | exclusif | IP |
| LES HAUTS DE FIGUEROLLES        | 951034891 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 32,30% | exclusif | IG |
| EYGUIERES MAS DE BAREAU         | 982955411 | 3 bd GALLIENI, 92130<br>ISSY-LES-MOULINEAUX | 19,00% | exclusif | ME |
| EYGUIERES MAS DE BAREAU 2       | 940693518 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | exclusif | IG |
| SAINT BAUDILLE                  | 943634923 | ZA St Esteve 13360<br>ROQUEVAIRE            | 63,34% | 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<br>directement ou<br>indirectement | Capitaux<br>propres | Résultat du<br>dernier<br>exercice | valeur nette<br>comptable<br>des titres |
|-----------------------------|-----------|---------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| SCI MARSEILLE MALVINA       | 899364442 | 78%                                               | 4                   | -1                                 | 5                                       |
| AIX LA FELICITE             | 851604751 | 78%                                               | 5                   | 0                                  | 5                                       |
| NLCBAT France               | 821909611 | 20%                                               | 177                 | 36                                 | 10                                      |
| SCI L'ECRIN DES ACCATES     | 907561807 | 63%                                               | -7                  | 0                                  | 5                                       |
| SCI LES JARDINS DE VAURANNE | 910037506 | 32%                                               | 5                   | 0                                  | 3                                       |
| LES JARDINS DES ALPILLES    | 903548188 | 63%                                               | 5                   | 5                                  | 5                                       |
| LES JARDINS DE CEZANNE      | 903548121 | 63%                                               | 5                   | 0                                  | 5                                       |
| CPI AIX ENCAGNANE           | 910252840 | 63%                                               | 5                   | 0                                  | 5                                       |
| GIGNAC MITTERAND            | 940619034 | 47%                                               | 1                   | 0                                  | 0                                       |
| DELPRAT                     | 940830805 | 12%                                               | 1                   | 0                                  | 0                                       |
| LE CLOS DU MOULIN           | 994425833 | 43%                                               | 5                   | 0                                  | 3                                       |
| MELLONE INGENIERIE          | 904710571 | 59%                                               | 175                 | 70                                 | 4                                       |
| SCI LA CIGALE JEAN DANIEL   | 922303656 | 84%                                               | -3                  | -1                                 | 1                                       |
|                             |           |                                                   |                     |                                    |                                         |

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

Les SCI MARSEILLE MALVINA, LES JARDINS DE VAURANNE, L'ECRIN DES ACCATES, LA CIGALE JEAN DANIEL et LE CPI AIX ENCAGNANE, GIGNAC MITTERAND, DELPRAT, LE CLOS DU MOULIN n'ont pas encore acquis de terrain au 31/12/2025.

**Comparabilité des comptes**

Au 31/12/2024, 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 EYGUIERES BAYOL                       | intégration globale         |
| SNC LA CIOTAT BELUGES                     | intégration globale         |
| SCI PEYNIER LA TREILLE                    | intégration globale         |
| VPPN                                      | intégration globale         |
| LA DURANNE HAUTE                          | 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 |
| LES HAUTS DE FIGUEROLLES                  | intégration globale         |
| LE VENDOME                                | intégration globale         |
| LA CIGALE D'EMILE COMBES                  | intégration globale         |
| JORYF PARTNERS                            | 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         |

La société STELLIM, GASTON BERGER n'étaient pas encore significatives en 2024. Elles ont été intégrées en 2025. La Société LA DURANNE HAUTE a été acquise en 2024.

La société PEYNIER LA TREILLE ont été absorbée par COTE SUD PROMOTION en 2025. La société EYGUIERES BAYOL a été absorbée par MELLONE IMMOBILIER en 2025. Elles ont été sorties du périmètre en 2025.

Les sociétés NLV ROUSSILLON et LA CIGALE DE LA BOURGADE ont été liquidée en 2025. Elles ont été sorties du périmètre en 2025.

Les sociétés LES JARDINS DES ALPILLES et LES JARDINS DE CEZANNE sont devenues non significatives en 2025. Elles sont sorties du périmètre.

Les sociétés ROUSSET DU VIEUX MOULIN, SAINT CANNAT PAUL ARQUIER, EYGUIERES MAS DE BAREAU, MAS DE BAREAU 2, LE HAMEAU DES ALPILLES et SAINT BAUDILLE ont été créées en 2025. Elles sont entrées dans le périmètre en 2025.

Le sous-groupe LA CIGALE ET LA FOURMI acquis en 2025 est entrée dans le périmètre.

### III. NOTE SUR LE BILAN CONSOLIDE

#### 3.1 IMMOBILISATIONS

En k€

| VALEURS BRUTES                               | valeur brute<br>début<br>exercice | acquisitions | cessions | variations<br>de<br>périmètre | valeur brute<br>fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ecart d'acquisition                          | 3 294                             |              |          | 1 378                         | 4 673                             |
| Immobilisations incorporelles                | 982                               |              |          |                               | 982                               |
| Immobilisations corporelles hors crédit-bail | 18 250                            | 5 695        | 698      | 6 756                         | 30 003                            |
| Immobilisations corporelles en crédit-bail   | 5 547                             |              |          | -94                           | 5 453                             |
| Immobilisations financières                  | 149                               | 182          | 38       | 32                            | 324                               |
| Titres mis en équivalence                    | 1 527                             | 203          |          | 149                           | 1 878                             |
| Total                                        | 29 749                            | 6 081        | 736      | 8 221                         | 43 314                            |

#### 3.2 AMORTISSEMENTS

En k€

| VALEURS BRUTES                               | valeur brute<br>début<br>exercice | acquisitions | cessions | variations<br>de<br>périmètre | valeur brute<br>fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ecart d'acquisition                          | 1 993                             | 352          |          |                               | 2 345                             |
| Immobilisations incorporelles                | 483                               | 48           |          |                               | 531                               |
| Immobilisations corporelles hors crédit-bail | 5 891                             | 1 512        | 61       | 1 991                         | 9 334                             |
| Immobilisations corporelles en crédit-bail   | 4 229                             | 509          |          | -56                           | 4 683                             |
| Immobilisations financières                  |                                   |              |          |                               |                                   |
| Total                                        | 12 596                            | 2 422        | 61       | 1 935                         | 16 893                            |

3.3 PROVISIONS

En k€

| PROVISIONS                         | valeur<br>début<br>exercice | Dotations | reprises | variations<br>de<br>périmètre | valeur fin<br>d'exercice |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------|----------|-------------------------------|--------------------------|
| Provisions pour risques            | 541                         | 225       | 31       | 0                             | 735                      |
| Provisions pour charges            | 306                         | 97        | 0        | 0                             | 403                      |
| Provisions pour impôts<br>différés | 142                         | 105       | 142      | 0                             | 105                      |
| Total                              | 990                         | 428       | 173      | 0                             | 1 244                    |
| Provisions pour dépréciation       | 275                         | 165       | 129      | 0                             | 310                      |

3.4 STOCKS

En k€

| VALEURS BRUTES                 | valeur<br>brute fin<br>d'exercice | augmentation | diminution | variations<br>de<br>périmètre | valeur brute<br>fin<br>d'exercice |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Stock de matières<br>premières | 5 140                             | 3 175        | 5 140      |                               | 3 175                             |
| En-cours production            | 33 473                            | 47 437       | 33 473     |                               | 47 437                            |
| Total                          | 38 613                            | 51 152       | 38 613     |                               | 51 152                            |

3.5 DETTES ET CREANCES

| <b>ETAT DES CREANCES (En k€)</b>                       | Montant brut   | à 1 an au plus | à plus d'un an                  |                 |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|-----------------|
| Immobilisations financières                            | 324            |                | 324                             |                 |
| Clients et comptes rattachés                           | 27 565         | 27 565         |                                 |                 |
| Actif d'impôt différé                                  | 1 633          | 1 633          |                                 |                 |
| Autres créances                                        | 8 339          | 8 339          |                                 |                 |
| Charges constatées d'avance                            | 76             | 76             |                                 |                 |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>37 937</b>  | <b>37 613</b>  | <b>324</b>                      |                 |
| <b>ETAT DES DETTES</b>                                 | Montant brut   | à 1 an au plus | à plus d'un an et 5 ans au plus | à plus de 5 ans |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 18 644         | 2 577          | 7 728                           | 8 340           |
| Concours bancaires courants                            | 776            | 776            |                                 |                 |
| Emprunt en crédit bail                                 | 1 664          | 429            | 1 235                           |                 |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 171            | 30             | 0                               | 141             |
| Avances, acomptes reçus/commandes                      |                |                |                                 |                 |
| Fournisseurs et comptes rattachés                      | 13 778         | 13 778         |                                 |                 |
| Dettes fiscales et sociales                            | 7 395          | 7 395          |                                 |                 |
| Autres dettes                                          | 3 962          | 3 962          |                                 |                 |
| Produits constatés d'avance                            | 59 187         | 59 187         |                                 |                 |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>105 577</b> | <b>88 134</b>  | <b>8 963</b>                    | <b>8 481</b>    |

3.6 VARIATION DES DETTES FINANCIERES

| en K€                                    | valeur début exercice | souscription | remboursement | variations de périmètre | valeur fin exercice |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------|---------------|-------------------------|---------------------|
| Emprunts auprès d'établts de crédit      | 11 601                | 6 233        | 370           | 1 247                   | 18 711              |
| Contrats location- financement retraités | 2 207                 |              | 507           | 37                      | 1 663               |
| Dépôts reçus                             | 100                   |              | 11            | 12                      | 101                 |
| Concours bancaires                       | 4 971                 | 10           | 4 205         |                         | 776                 |
| <b>Total</b>                             | <b>18 879</b>         | <b>6 243</b> | <b>5 093</b>  | <b>1 222</b>            | <b>21 251</b>       |

3.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs s'élèvent à 1 633 k€ au 31/12/2025. 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 105 k€. Ils ont été inscrits dans un compte de passif distinct des autres dettes d'impôts sur l'état.

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

#### IV. NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

##### 4.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 81 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 6 518k€ correspond aux dépenses du secteur de la PROMOTION IMMOBILIERE diminuée de la livraison des programmes immobiliers.

##### 4.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL (en K€)

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| En k€                                        |             |
| <b>Produits exceptionnels</b>                | <b>0</b>    |
| Produits de cession des immobilisations      |             |
| Reprise provision exceptionnelle             |             |
| Autres produits exceptionnels                |             |
| <b>Charges exceptionnelles diverses</b>      | <b>242</b>  |
| Charges exceptionnelles diverses             |             |
| Dotations aux amortissements exceptionnelles | 242         |
| VNC des immobilisations sorties              |             |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                 | <b>-242</b> |

Il s'agit de dotations exceptionnelles concernant des travaux liés à une SCI de l'activité Foncière.

4.4 IMPOT SUR LES SOCIETES

|                             | IMPOT SUR LES SOCIETES |         |       |
|-----------------------------|------------------------|---------|-------|
| en K€                       | EXIGIBLE               | DIFFERE |       |
| MELLONE INVESTISSEMENT      | 765                    | -4      |       |
| 13INVEST                    |                        | -39     |       |
| MELLONE CONSTRUCTION        | 222                    | -20     |       |
| COMET PACA                  | 406                    | -64     |       |
| MEDITERRANEE CONSTRUCTION   | 725                    | -35     |       |
| NLV BATIMENT                | 723                    | -7      |       |
| COMET RENOVATION            | 17                     | 1       |       |
| COMET SUD                   | 4                      |         |       |
| VPPN                        | 230                    | -39     |       |
| MELLONE IMMOBILIER PROVENCE | 148                    | -23     |       |
| PERSPECTIVES IMMOBILIERES   |                        |         |       |
| MELLONE FONCIERE            |                        | 2       |       |
| LES CIGALES DE BELONNETS    | 10                     |         |       |
| COTE SUD PROMOTION          | 188                    | -5      |       |
| MELLONE IMMOBILIER          |                        | 10      |       |
| MELLONE HABITAT             |                        | -16     |       |
| JORYF IMMOBILIER            |                        |         |       |
| M2J                         |                        | -26     |       |
| LA CIGALE ET LA FOURMI      |                        |         |       |
| STELLIM                     |                        |         |       |
| TOTAL                       | 3 438                  | -265    | 3 173 |

4.5 RESULTAT PAR ACTION

Il existe une seule catégorie d'actions. Le capital était constitué de 4 676 846 actions jusqu'au 9 juillet 2025. Il a été augmenté de 132 601 actions le 10 juillet 2025. 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€) :

|                                            | 31/12/2025 |          |                       |          |                               |        |
|--------------------------------------------|------------|----------|-----------------------|----------|-------------------------------|--------|
|                                            | HOLDING    | BATIMENT | PROMOTION IMMOBILIERE | FONCIERE | Eliminations de consolidation | Total  |
| Produits d'exploitation                    | 2 047      | 61 118   | 33 757                | 1 006    | -10 509                       | 87 419 |
| Charges d'exploitation                     | 1 986      | 52 457   | 32 920                | 979      | -10 008                       | 78 333 |
| Résultat d'exploitation                    | 61         | 8 661    | 838                   | 27       | -501                          | 9 086  |
| Amts EA                                    | 8          | 0        | 0                     | 0        | 344                           | 352    |
| Résultat financier                         | 10 318     | 259      | -232                  | -428     | -7 901                        | 2 017  |
| Résultat exceptionnel                      | 0          | 0        | 0                     | -242     | 0                             | -242   |
| Impôt sur les sociétés                     | 497        | 2 289    | 319                   | -30      | 100                           | 3 174  |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | 203        | 0        | -59                   | 0        | 0                             | 144    |
| Résultat net                               | 10 077     | 6 631    | 229                   | - 612    | - 8 846                       | 7 479  |
|                                            | 31/12/2024 |          |                       |          |                               |        |
|                                            | HOLDING    | BATIMENT | PROMOTION IMMOBILIERE | FONCIERE | Eliminations de consolidation | Total  |
| Produits d'exploitation                    | 1 916      | 60 739   | 25 526                | 740      | -8 868                        | 80 053 |
| Charges d'exploitation                     | 1 791      | 50 912   | 25 073                | 575      | -8 298                        | 70 053 |
| Résultat d'exploitation                    | 125        | 9 827    | 453                   | 165      | -570                          | 10 000 |
| Amts EA                                    | 8          | 0        | 162                   | 0        | 275                           | 446    |
| Résultat financier                         | 7 432      | 535      | 242                   | -359     | -5 626                        | 2 225  |
| Résultat exceptionnel                      | 1 228      | 288      | 72                    | 0        | 0                             | 1 587  |
| Impôt sur les sociétés                     | 551        | 2 717    | 233                   | -23      | -99                           | 3 379  |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | 255        | 0        | 0                     | 0        | 0                             | 255    |
| Résultat net                               | 8 481      | 7 933    | 372                   | - 171    | - 6 373                       | 10 242 |

Les éliminations du résultat d'exploitation concerne principalement les facturations de travaux du secteur du Bâtiment au secteur de la Promotion immobilière.

Les éliminations du résultat financier concerne principalement les dividendes intragroupes.

## 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                | 1 878        | 1 675    | 203      |
| EYGUIERES MAS DE BAREAU | -58          |          | -58      |
| TOTAL                   | 1 820        | 1 675    | 145      |

La valeur des titres de EYGUIERES MAS DE BAREAU étant négative, elle a été imputée en provision pour risque.

### 6.2 EFFECTIF

| SOCIETES                    | effectif moyen |
|-----------------------------|----------------|
| MELLONE INVESTISSEMENT      | 5              |
| MELLONE CONSTRUCTION        | 22             |
| COMET PACA                  | 41             |
| MEDITERRANEE CONSTRUCTION   | 25             |
| NLV BATIMENT                | 16             |
| COMET SUD                   | 6              |
| COTE SUD PROMOTION          | 4              |
| MELLONE IMMOBILIER PROVENCE | 2              |
| VPPN                        | 5              |
| Total                       | 126            |

### 6.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat est de 93K€.

### 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 /12/2025 s'élèvent à (en K€) :

| SOCIETES                  | CAUTIONS DONNEES |
|---------------------------|------------------|
| COMET SUD                 | 10               |
| COMET PACA                | 5 092            |
| MEDITERRANEE CONSTRUCTION | 8 227            |
| EGCM                      | 8                |
| VPPN                      | 568              |

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€

|                                                 |       |       |        |        |   |   |   |   |   |        |
|-------------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|---|---|---|---|---|--------|
| Situation à la clôture n-1                      | 4 677 | 567   | 48 802 | 7 971  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 62 017 |
| Augmentation/Réduction de capital               | 133   | 1 696 | -320   |        |   |   |   |   |   | 1 509  |
| Affectation de résultat                         |       |       | 7 971  | -7 971 |   |   |   |   |   | 0      |
| Résultat de la période                          |       |       |        | 4 997  |   |   |   |   |   | 4 997  |
| Distributions effectuées                        |       |       | 6      |        |   |   |   |   |   | 6      |
| Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle |       |       |        |        |   |   |   |   |   | 0      |
| Variations de change                            |       |       |        |        |   |   |   |   |   | 0      |
| Variations de périmètre                         |       |       | -1 756 |        |   |   |   |   | 0 | -1 756 |
| Correction des à nouveaux                       |       |       | 33     |        |   |   |   |   |   | 33     |
| Situation à la clôture N                        | 4 810 | 2 263 | 54 736 | 4 997  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66 806 |

## IX. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En k€

|                                                                                                | 2025          | 2024          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                                                    |               |               |
| Résultat net des sociétés intégrées                                                            | 7 479         | 10 242        |
| Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité | 0             | 0             |
| - résultat des sociétés mises en équivalence                                                   | -136          | -247          |
| - amortissements et provisions                                                                 | 2 680         | 2 354         |
| - variations des impôts différés                                                               | -265          | -227          |
| - plus-values de cession, nettes d'impôt                                                       | -304          | -1 519        |
| Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées                                           | <b>9 453</b>  | <b>10 603</b> |
| 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                                     | 3 295         | 2 224         |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                                            | <b>12 747</b> | <b>12 827</b> |
| <b>Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>                                  |               |               |
| Acquisitions d'immobilisations                                                                 | 0             | 0             |
| Cession d'immobilisations                                                                      | -5 800        | -2 170        |
| Incidences des variations de périmètre                                                         | 336           | 1 877         |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>                              | <b>-3 070</b> | <b>-1 032</b> |
| <b>Flux de trésorerie lié aux opérations de financement</b>                                    |               |               |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère                                          | -8 534        | -1 325        |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées                                      | 0             | 0             |
| Augmentations de capital en numéraire                                                          | 0             | -7 343        |
| Emissions d'emprunts                                                                           | -959          | -897          |
| Remboursements d'emprunts                                                                      | -2 989        | -1 225        |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>                                | <b>4 414</b>  | <b>1 259</b>  |
| <b>Variation de trésorerie</b>                                                                 | <b>-863</b>   | <b>-1 165</b> |
| <b>Variation de trésorerie</b>                                                                 | <b>-397</b>   | <b>-9 369</b> |
| Trésorerie d'ouverture                                                                         | 3 816         | 2 132         |
| Trésorerie de clôture                                                                          | 61 014        | 58 882        |
| Incidence des variations de cours des devises                                                  | 64 830        | 61 014        |
|                                                                                                | 0             | 0             |

X. SITUATION FISCALE  
En k€

|                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| Résultat consolidé                                                | montants |
|                                                                   | 7 479    |
| IS consolidé                                                      | 3 174    |
| résultat consolidé des sociétés non fiscalisées                   | 835      |
| résultat des sociétés mises en équivalence                        | 144      |
| Résultat comptable consolidé avant impôt des sociétés fiscalisées | 9 674    |
| Charges définitivement non déductibles                            | 400      |
| produits exonérés totalement ou partiellement                     | -1 332   |
| Quote-part sociétés transparentes imposables                      | 1 145    |
| Déficits reportables non constatés en impôt différé               | 1 201    |
| Dotation amt écart d'acquisition non déductible                   | 344      |
| VNC des titres cédés                                              | 1 136    |
| Quote part de frais et charges des produits de participations     | 0        |
| Corrections intégration fiscale                                   | -5       |
| Corrections crédits-baux                                          | 0        |
| Résultat fiscal consolidé                                         | 12 564   |
| Taux d'impôt de l'entreprise consolidante                         | 25%      |
| impôt théorique                                                   | 3 124    |
| Impôt constaté dans le résultat consolidé                         | 3 174    |
| <b>Différences de taux d'impôt</b>                                | <b>0</b> |
| IS tx réduit                                                      | 32       |
| IS tx 25%                                                         | 3 138    |
| total impôt calculé/résultat fiscal consolidé                     | 3 170    |
| écart avec impôt constatés dans le résultat consolidé             | 4        |

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
|                                                 | montants |
|                                                 |          |
| A- Résultat d'ensemble consolidé                | 7 479    |
| B- Impôt sur les bénéfices comptabilisé         | 3 174    |
| c- Résultat d'ensemble avant impôt              | 10653    |
| Taux théorique du résultat consolidé            | 25%      |
| Différences de taux d'impôt                     | 719      |
| Utilisation déficits fiscaux non activés        | 300      |
| Dotation amt écart d'acquisition non déductible | 86       |
| Charges définitivement non déductibles          | 100      |
| Q/P frais et charges                            | - 49     |
| Quote-part sociétés transparentes imposables    | 286      |
| VNC des titres cédés                            | -        |
| Correction intégrations fiscale                 | - 1      |
| explication différence de taux                  | 723      |