

**P R E A T O N I**  
GROUP

**Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance**  
**Au capital 324 979 591,50 €**  
**Siège social : 7, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS**  
**917 538 639 R.C.S. PARIS**

**RAPPORT DU DIRECTOIRE**  
**A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE**  
**DU 15 JUILLET 2025**

Chers Actionnaires,

Le présent rapport accompagne l'arrêté des comptes 2024 de PREATONI Group.

## 1 Activité de la société

Depuis la création du groupe, le Directoire s'emploie à structurer le groupe et à le doter d'une Gouvernance et d'un niveau de normes et process compatibles avec le statut de groupe coté auquel le groupe aspire depuis sa création en juillet 2022.

Cette démarche structurante s'est poursuivie tout au long de l'exercice 2024.

- **La gouvernance en place dans le groupe et les filiales s'est enrichie en avril 2024 d'un COMEX**

Chargé de définir la stratégie et d'approuver et de vérifier la bonne exécution des budgets annuels, le COMEX est l'élément clé de la liaison entre les dirigeants opérationnels et le Directoire et s'inscrit en renfort de la présence des membres du Directoire au Conseil des principales sociétés opérationnelles du Groupe.

Il est composé des membres du Directoire du groupe et des patrons opérationnels des deux branches d'activité du Groupe, l'Hôtellerie/Tourisme et le Développement immobilier, il accueille comme invité permanent Monsieur Ernesto Preatoni, son fondateur et principal actionnaire.

- **Le processus d'introduction en bourse sur le marché EURONEXT ACCESS +**

Les travaux engagés en 2023 après avoir sélectionné notre équipe de conseils ont été menés à terme avec le dépôt à la mi-décembre de notre dossier de candidature auprès d'Euronext Paris après avoir finalisé le Document d'Information, actualisé l'évaluation du Groupe et notre business plan consolidé.

Après instruction du dossier, le groupe a été admis sur EURONEXT Paris à la cotation sur le marché ACCESS+ en date du 12 février 2025.

- **Litige avec Financière Marjos**

En décembre 2022, la société Financière Marjos nous a assigné pour obtenir le remboursement de dépenses engagées pour un projet à hauteur de 563 K€.

Quelques jours avant la date prévue pour le jugement de la Première assignation, à la mi-juin 2024, Financière Marjos a lancé une seconde assignation à l'encontre de la société et de son Président du Directoire et les mêmes griefs en ajoutant aux demandes de la première assignation le versement de dommages et intérêts pour le préjudice subi en demandant au Tribunal de joindre les deux procédures

En date du 28 juin 2024, le juge de 1<sup>ère</sup> instance a refusé de joindre les deux assignations, a débouté la Financière Marjos de toutes ses demandes et a condamné cette dernière à verser au groupe 50 000 euros pour procédure abusive et 10 000 euros au titre de l'article 700.

Le jugement n'a été notifié à Financière Marjos que courant décembre 2024 et cette dernière a interjeté appel de cette condamnation fin février 2025 après s'être acquitté de sa condamnation.

Les deux procédures de première instance et d'appel sont en cours.

## 2 Comptes de l'exercice 2024

### 2.1 Comptes sociaux annuels

Les comptes annuels de la holding présentent une perte de 10 672 259 euros.

- Une perte de change nette des reprises de provisions de 0,5 m€ sur les créances rattachées à des participations exprimées en Livre égyptienne,
- Une provision pour dépréciation de la valeur de nos titres de participation pour 10 M€ (Prea Swiss Holding 8 M€) et Domina International 2 M€),
- La part de nos dépenses non couvertes par les managements fees.

La société n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et développement. Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non admises dans les charges déductibles du résultat fiscal

Nous vous proposerons d'affecter la perte de l'exercice de 10 672 259 euros au report à nouveau.

Aucun dividende n'a été distribué depuis la création de la société.

#### ▪ Conventions réglementées

La société n'a pas conclu de conventions relevant du régime des conventions règlementées. Nous considérons que les conventions que nous avons conclues au cours de l'exercice sont des conventions courantes conclues à des conditions normales.

Ces conventions concernent :

- Les conventions de management fees avec les filiales opérationnelles du groupe,
- Des prêts à nos filiales Domina Vacanze Holding (350 000 euros) et PK Sicily (300 000 euros) portant intérêts à des conditions de marché.
- Un prêt de 100 000 € accordé par notre filiale Domina Srl portant intérêts à des conditions de marché.

Notre filiale Domina Vacanze Holding présente une situation nette fortement négative. Conformément à la législation estonienne, la reconstitution des capitaux propres est obligatoire.

Le schéma de restructuration comprendra les opérations suivantes :

- L'annulation de l'ensemble des actions de la société Domina Vacanze Holding ,
- Une augmentation de capital en numéraire
- Une contribution volontaire aux réserves par renonciation à créances pour environ 12 millions d'euros.

A l'issue de ces opérations, la société sera fortement désendettée et le groupe également dans une moindre mesure.

Ce schéma de restructuration financière a été présenté au Conseil de Surveillance du 13 juin 2024. Le Conseil a donné son accord sur le projet qui devrait être finalisé en 2025. Les opérations préparatoires à sa mise en œuvre décrites ci-dessous ont été mises en œuvre au cours de l'exercice 2024:

- Rachat au nominal par PREATONI Group des créances détenues par nos filiales Sicot et Domina Srl sur respectivement Eginvest et Domina Rus,
- Cession au nominal de ces créances à Domina Vacanze Holding.

- Acceptation concomitante par Ernesto Preatoni de recevoir en paiement d'un montant équivalent de créances qu'il détient sur Domina Vacanze Holding, les créances Eginvest et Domina Rus, sociétés qu'il détient à 100 %.

## ▪ Bilan

Au niveau du bilan, nous mentionnons les éléments suivants

- Capital social

Par suite du regroupement d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 31 décembre 2023, il était composé de 8 807 035 actions de 41 euros de nominal chacune.

À la suite du jugement exécutoire de 1<sup>ère</sup> instance rendu en notre faveur le 28 juin 2024 dans le litige avec la société Financière Marjos, le Directoire a procédé en date du 11 juillet 2024, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 décembre 2022, à la réduction de capital prévue à la résolution n°1, par création d'une prime d'émission.

A l'issue de cette réduction, le capital social s'élève à 324 979 591.50 euros, divisé en 8 807 035 actions de 36,9 euros de nominal chacune. Une prime d'émission de 36 108 843,50 euros a été constatée en contrepartie de la réduction de capital précitée.

Au 31 décembre 2024, le capital social de la société est détenu par la famille Preatoni à hauteur de 93,21% et 7 actionnaires non familiaux qui détiennent 6,79 %.

- Tableau du résultat des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2022	2023	2024
I. - Situation financière en fin d'exercice :			
a) Capital social.	361 088 435	361 088 435	324 979 592
b) Nombre d'actions émises.	361 088 435	8 807 035	8 807 035
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.	0	0	0
II. - Résultat global des opérations effectives :			
a) Chiffre d'affaires hors taxe.	238 000	1 080 000	1 444 000
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions.	-2 035	-2 614 214	-1 657 155
c) Impôts sur les bénéfices.		123 000	104 000
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions.	-28 728	-108 070 464	-10 672 259
e) Montant des bénéfices distribués (1).	0	0	0
III. - Résultat des opérations réduit à une seule action (2) :			
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions.	0,0	-0,3	-0,2
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions.	0,0	-12,3	-1,2
c) Dividende versé à chaque action (1).	0	0	0
IV. - Personnel :			
a) Nombre de salariés.	0	0	0
b) Montant de la masse salariale.	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	0	0	0

- Informations sur les mouvements sur participation durant l'exercice

SOCIÉTÉS OU GROUPES DE SOCIÉTÉS	CAPITAL	RÉSERVES	QUOTE-PART de capital détenue (en pourcentage)	Valeur d'inventaire brute des titres détenus	Valeur d'inventaire nette des titres détenus	PRÊTS ET avances consentis par la société et non remboursés	MONTANT des cautions et avals fournis par la société	CHIFFRE d'affaires du dernier exercice	BÉNÉFICE net ou perte du dernier exercice	DIVIDENDES encaissés par la société au cours de l'exercice	OBSERVATIONS (1)
A - Renseignements détaillés concernant les participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication											
1. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société) :											
PREA SWISS HOLDING	100 000	-578 868	100,000%	277 128 575	165 005 575	7 819				2 541 998	
DOMINA INTERNATIONAL	100 000	-632 293	100,000%	3 000 000	1 000 000	951 122		802 141		219 981	
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société) :											
PRICKAPITAL Grupp	11 337 591		38,75%	71 555 780	71 555 780			1 322 349		-8 632 532	

### 3 Comptes consolidés

Avant d’apporter des commentaires et analyses sur les comptes consolidés du Groupe, il convient de mentionner les considérations essentielles à la compréhension de nos comptes :

- La situation géopolitique en Europe et au Moyen Orient

Le conflit israélo-palestinien pèse inévitablement sur notre activité en Egypte du fait du climat d’anxiété qu’il induit sur la clientèle de notre site de Sharm El Sheikh. Malgré cette situation, nous avons maintenu un très bon taux d’occupation mais en consentant des efforts tarifaires.

Le conflit russo-ukrainien n’a pas d’impact significatif sur nos activités dans les pays baltes.

- La situation économique générale en Egypte

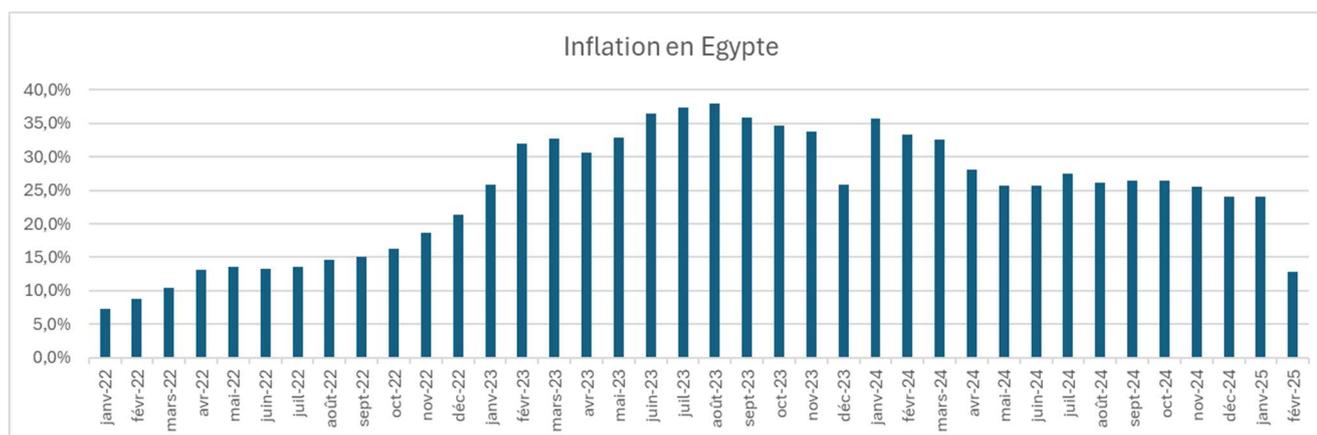
#### L'évolution défavorable de la Livre égyptienne par rapport à l'euro

En Egypte, la Livre égyptienne - s’est fortement dépréciée depuis la création du groupe en juillet 2022 (-60%). Depuis la forte dévaluation (30%) survenue en février 2024, le cours de la Livre égyptienne s’est stabilisé.

Monnaies	Date	Taux de clôture	Taux Moyen
EGP/EUR	01/07/2022	0,05063	
EGP/EUR	31/12/2022	0,03788	0,04959
EGP/EUR	31/12/2023	0,02915	0,03014
EGP/EUR	31/12/2024	0,01893	0,02038

Cette dégradation monétaire a des impacts significatifs sur la valeur comptable de nos actifs immobiliers en Egypte. Il convient toutefois de noter que les transactions immobilières ne sont pas aussi lourdement impactées car le prix de l’immobilier en devise locale a tendance à progresser pour compenser la perte de valeur de la Livre égyptienne face au dollar et à l’euro.

L’inflation stabilisée autour de 5% jusqu’en début 2022 a, en moyenne annuelle, atteint 13,8% en 2022, puis respectivement 33 % et 28% en 2023 et 2024. Le début d’année 2025 affiche une forte baisse avec des taux de l’ordre de 12 à 13 %. Les taux d’intérêt restent, en revanche, à un niveau très élevé (environ 25%).



- **Valorisation des actifs de nos activités Hôtellerie Tourisme : Application de la norme IAS 36**

Les comptes 2024 de Preatoni Group ont été arrêtés pour ce qui concerne l'évaluation de nos actifs immobiliers, sous la norme IAS 36.

Une partie significative de la valeur de nos actifs hôteliers résulte des potentiels avérés dont disposent nos sites :

**Pour notre resort de Sharm El Sheikh**, les autorités gouvernementales ont officialisé la faculté de construire un troisième étage sur les constructions existantes et le droit à augmenter de 20 à 25 % l'emprise au sol constructible. Le groupe entend bénéficier de ces opportunités de développement considérables et il porte un projet global de doublement de capacité en termes de nombre d'unités exploitables soit en hôtellerie traditionnelle, soit en timeshare. Le projet Mastaba (construction de 30 magasins in situ) est en cours de développement et sera suivi par une première tranche de surélévation immobilière sur les bâtiments de l'hôtel Aquamarine.

**Pour PK Sicily (Zagarella)**, la société dispose d'une concession d'exploitation d'une plage réservée et équipée et souhaite y installer progressivement des équipements permettant d'offrir de proposer des services à forte rentabilité pour le resort.

Selon l'acceptation de nos commissaires aux comptes, le potentiel lié à des projets futurs ne peut être considéré dans nos plans d'affaires, bases des évaluations de nos actifs hôteliers. Cette approche nous a contraint à constater en 2022 des dépréciations d'actifs très significatives alors même que les expertises annuelles réalisées par des cabinets internationaux indépendants (Colliers, HVS Global Hospitality Services...), montrent des valeurs patrimoniales significativement supérieures.

Nous disposons donc d'un potentiel majeur de valeur dé-risqué du fait de l'assise foncière du Groupe, y compris celle de Prokapital Grupp pour la promotion immobilière, tout en restant bien sûr soumis aux conditions de marché inhérentes aux activités.

Le tableau ci-dessous met en regard les valeurs issues des évaluations et la valeur nette comptable de nos actifs de la branche Hôtellerie Tourisme et met en évidence des plus-values latentes significatives.

31/12/2024 en K€	Ecart		Impôt	Valeur sociale		Evaluation	Nature
	Acquisition	Immobilier	différés		VNC	externe	evaluation
Egypte							
SICOT	10 845	48 204	-10 845	959	49 163	145 000	Immobilière
NILE	15 441			3 698	19 139	50 000	Fonds
Italie							
Zagarella	2 728	24 288	-2 728	10 936	35 224	51 000	Murs et Fonds
Novate	6 445	-1 757	-734	18 738	22 692	33 000	Murs et Fonds
Hôtellerie Tourisme	35 459	70 735	-14 307	34 331	126 218	279 000	

- **Activité Time Share en Egypte**

Nous commercialisons en Egypte des contrats donnant droit à utiliser chaque année, généralement pendant une semaine, un appartement et ce pour une durée déterminée de 5 ou 30 ans. Cette activité représente entre 5 et 6 M€ de revenus annuels.

Le client doit signifier chaque année avec un préavis de 6 mois son intention d'utiliser sa période. Il s'engage alors à payer le service hôtelier qui lui sera fourni sur place (service de lingerie et d'entretien quotidien de la chambre). Si le client n'utilise pas sa période, celle-ci redevient contractuellement disponible pour l'exploitant du resort. Aucune service hôtelier n'est dans ce cas dû par le client en l'absence de prestation hôtelière fournie.

## ▪ Comptabilisation des contrats de time share en Egypte

En Egypte, le time-share est vendu sous la forme d'un droit à usufruit d'une durée d'une ou plusieurs semaines et sur une période de 5 ou 30 ans. A l'issue de la période contractuelle, le bien est récupéré en l'état. Le client a le droit d'utiliser le bien immobilier dès qu'il a réglé le versement d'un acompte de 30% de la valeur du contrat. Le solde, soit 70% est réglé sur 18 mois au plus.

Les coûts d'acquisition des contrats, matérialisés par une commission de 50% facturée par notre filiale Domina Srl à Sunny Properties, sont facturés à la signature des contrats.

La seule obligation de la société est de mettre à disposition du client un appartement pendant la période concernée ce, uniquement si le client notifie expressément son intention d'utiliser son droit d'usage avec un préavis de 6 mois. Le client s'engage alors à payer les services hôteliers contractuels qui lui seront fournis par Nile, l'exploitant du resort.

Nous comptabilisons le chiffre d'affaires relatif à ces ventes dès l'encaissement de l'acompte de 30% du prix stipulé au contrat.

Nos auditeurs nous ont demandé de reconnaître le revenu de façon linéaire sur la durée du contrat pour se conformer à la norme IFRS 15. Aucune solution technique acceptable n'a été trouvée pour imputer les charges de façon linéaire sur la durée du contrat.

Cette correction, comptabilisée conformément à la norme IAS 8 a été comptabilisée suivant la méthode rétrospective sur l'ensemble des contrats vendus depuis la création du groupe le 1er juillet 2022 (en l'absence d'informations suffisantes sur les contrats vendus avant la création du groupe).

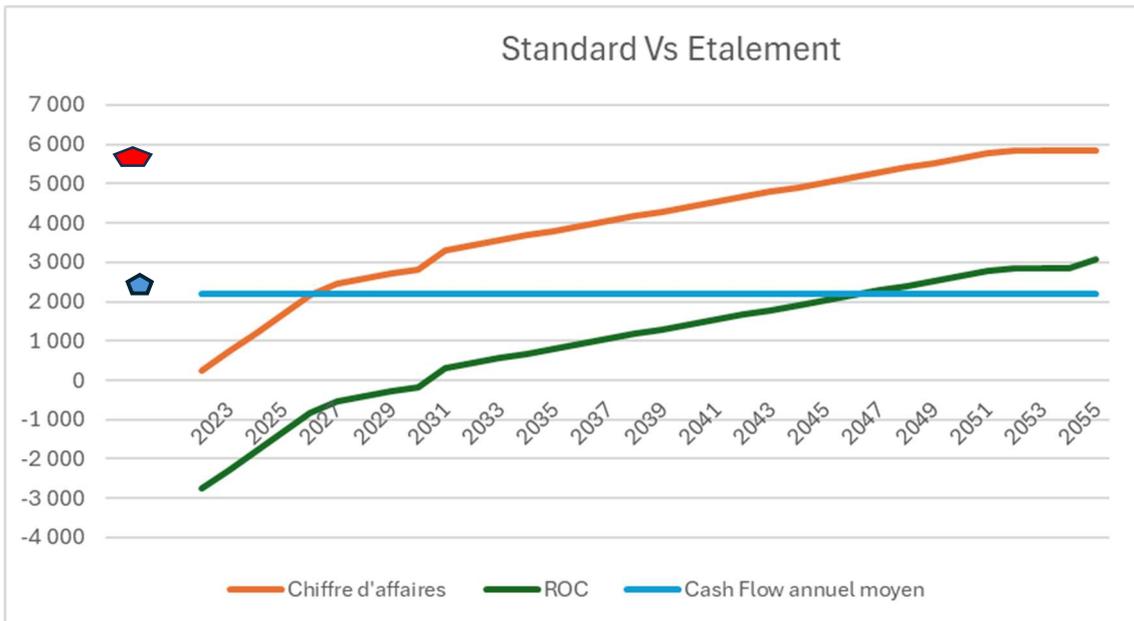
Elle présente un impact négatif très significatif sur le résultat. Au titre de l'exercice 2023 à hauteur de - 4 397 K€ et de -4 621 K€ au titre de l'exercice 2024.

Cette approche conforme à la norme IFRS 15 dénature totalement la présentation comptable de l'économie de cette activité qui représente environ 5 500 K€ chaque année.

Le tableau ci-dessous montre (à niveau d'activité stable), que l'étalement du seul revenu crée un décalage considérable entre le résultat affiché comptablement et les cashflows.

		Revenu non étalé			Etalement du revenu		
		CA	ROC	CF	CA	ROC	CF
Standard annuel	1 an	5 500	2 500	2 200			
Standard annuel cumulé	10 ans	55 000	25 000	22 000	16 582	-10 108	22 000
Standard annuel cumulé	20 ans	110 000	50 000	44 000	59 757	-243	44 000
Standard annuel cumulé	30 ans	165 000	75 000	66 000	111 922	21 992	66 000

- Accumulation de pertes pendant 10 ans, la 10ème année est la première avec un ROC positif,
- Le ROC cumulé deviendra positif en 21ème année seulement,
- A compter de la 30ème année, le résultat atteint le résultat standard.



Les losanges rouge et bleu représentent respectivement le niveau du chiffre d'affaires et du résultat annuel standard de cette activité.

#### ▪ Modifications du périmètre du Groupe

En mars 2024, Svalbork a cédé la totalité des titres de Nuda Proprieta à Prokapital Grupp. Le Groupe conserve le contrôle de Nuda Proprieta et de sa filiale Preatoni II, en revanche le pourcentage d'intérêt passe de 67,5% à 33,49%. La plus-value de cession interne a été annulée.

### 3.1 Le compte de résultat consolidé

Le résultat 2024 est, à méthode comparable, en retrait par rapport à celui de 2023. Il est caractérisé par différents éléments :

- Une plus faible contribution de l'activité de promotion immobilière dans les pays baltes (ROC de 1 M€ vs 3 M€ en 2023). Les 2 années présentent un faible niveau de ventes notamment du fait du peu de stock à vendre et une forte activité de construction qui constituera les ventes des années à venir.
- Une dégradation de notre rentabilité en Egypte qui subit les impacts de :
  - La situation géopolitique en Europe de l'Est et au Moyen Orient,
  - La situation économique dégradée du pays (crise monétaire et inflation),
  - L'augmentation de coûts de structure engagés en vue des projets de développement immobilier du site
- D'éléments non récurrents de sens opposé :
  - La dépréciation en 2024, à la demande de nos auditeurs de la valeur du savoir-faire de notre activité de reprise de projets en déshérence à Dubaï , charge non récurrente de 10 millions d'euros,
  - Un produit non récurrent de 12 millions d'euros constaté en 2023 qui correspondait à l'annulation de dettes prescrites libellées en devises.
- La charge financière n'est plus significativement impactée par les pertes de change du fait qu'il n'y a plus de positions significatives exprimées en devises dans nos filiales en Egypte.

Enfin il est important de rappeler que, comme expliqué plus haut dans ce rapport, la traduction comptable de nos activités Time share en Egypte ne reflète pas la réalité économique de nos activités et pénalisera notre résultat et notre Ebitda pendant de nombreuses années.

31 décembre 2024						
En euros	Devt Immobilier	Hôtel et Tourisme	Time share Egypte	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	18 136	53 693	-4 743	48 949	0	67 085
Achats	-12 249	-37 987		-37 987	255	-49 981
<b>Marge brute</b>	<b>5 887</b>	<b>15 706</b>	<b>-4 743</b>	<b>10 962</b>	<b>255</b>	<b>17 104</b>
	<b>32%</b>	<b>29%</b>		<b>22%</b>		
Charges de personnel	-5 225	-8 756		-8 756	-3	-13 984
Autres charges et produits	61	-1 553		-1 553	1	-1 490
Amortissements, et provisions	-618	-565	121	-444	-277	-1 339
<b>ROC courant</b>	<b>105</b>	<b>4 832</b>	<b>-4 622</b>	<b>210</b>	<b>-23</b>	<b>291</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	1 130			0		1 130
Autres éléments	-33	-28	0	-28	-7	-68
Dépréciation des écarts d'acquisition	-10 000	-241		-241		-10 241
Quote-part de résultat net Dubai	-746			0		-746
<b>ROC</b>	<b>-9 545</b>	<b>4 562</b>	<b>-4 622</b>	<b>-60</b>	<b>-30</b>	<b>-9 634</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 331</b>	<b>225</b>	<b>0</b>	<b>225</b>	<b>-520</b>	<b>-4 625</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-13 875</b>	<b>4 788</b>	<b>-4 622</b>	<b>166</b>	<b>-550</b>	<b>-14 259</b>
Impôts	-89	-1 984		-1 984	-105	-2 178
<b>Résultat net</b>	<b>-13 964</b>	<b>2 804</b>	<b>-4 622</b>	<b>-1 819</b>	<b>-655</b>	<b>-16 437</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1 074</b>	<b>5 368</b>	<b>-4 743</b>	<b>625</b>	<b>247</b>	<b>2 570</b>

31 décembre 2023						
En euros	Devt Immobilier	Hôtel et Tourisme	Time share Egypte	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	23 719	52 342	-4 745	47 597	0	71 316
Achats	-17 571	-33 576		-33 576	-799	-51 946
<b>Marge brute</b>	<b>6 148</b>	<b>18 765</b>	<b>-4 745</b>	<b>14 020</b>	<b>-799</b>	<b>19 369</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		
Charges de personnel	-4 635	-8 579		-8 579	-2	-13 216
Autres charges et produits	-9	-114	-363	-478	1	-486
Amortissements, et provisions	-438	-9 779	711	-9 068	-334	-9 839
<b>ROC courant</b>	<b>1 067</b>	<b>293</b>	<b>-4 397</b>	<b>-4 104</b>	<b>-1 134</b>	<b>-4 171</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	1 972			0		1 972
Autres éléments	-225	12 063	0	12 063	32	11 870
Dépréciation des écarts d'acquisition		-510		-510		-510
Quote-part de résultat net Dubai	-346	-53		-53		-400
<b>ROC</b>	<b>2 467</b>	<b>11 792</b>	<b>-4 397</b>	<b>7 396</b>	<b>-1 102</b>	<b>8 760</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-3 703</b>	<b>-3 700</b>	<b>0</b>	<b>-3 700</b>	<b>-531</b>	<b>-7 934</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-1 236</b>	<b>8 092</b>	<b>-4 397</b>	<b>3 695</b>	<b>-1 633</b>	<b>826</b>
Impôts	-15	-215		-215	-127	-356
<b>Résultat net</b>	<b>-1 251</b>	<b>7 878</b>	<b>-4 397</b>	<b>3 481</b>	<b>-1 760</b>	<b>470</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2 905</b>	<b>22 082</b>	<b>-5 108</b>	<b>16 973</b>	<b>-768</b>	<b>19 110</b>

### 3.1.1 Activité Développement immobilier

PROKAPITAL est en 2023 et 2024 dans un cycle de construction, après une année 2022 marquée par une commercialisation rapide de stocks de produits résidentiels haut de gamme avec des prix élevés. Les stocks disponibles à la vente sont restés faibles depuis 2022 et les développements en cours importants ne seront disponibles à la vente que début 2025.

Les revenus enregistrés en 2024 (comme ceux de 2023), sont donc assez faibles du fait du décalage entre les cycles de développement et de commercialisation, accentué par la reconnaissance du revenu qui est comptablement opéré à l'achèvement car le transfert de risque au client est effectif à la date de signature des actes notariés. Les tendances du marché immobilier dans les pays baltes restent positivement orientées

A fin 2024, le stock, dont une part importante est commercialisable, représente 54 M€ ; Les ventes de premier trimestre 2025 (17 M€) sont importantes et déjà supérieures à celles de l'année 2024. Le léger retard constaté dans la notarisation des actes a été rattrapé au cours du mois d'avril.

	2023	2024
Chiffre d'affaires (y compris notre activité hôtelière)	23 021	18 158
Stock disponible à la vente	5 474	2 198
Stock en cours	29 885	53 724

A Dubaï, en vue de sécuriser le projet PALAZZO PREATONI, Prea Swiss Holding (PSH) avait cédé 50 % du capital de la société PREATONI REAL ESTATE DMCC à la société italienne PLT en 23 janvier 2023.

Ce projet est passé en phase de développement. Le marché de l'immobilier à Dubaï reste très porteur et les prix de vente au mètre carré continuent de progresser.

### 3.1.2 Activité Hôtellerie & Tourisme

L'activité est exercée :

**En Egypte** au travers l'exploitation du resort Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh et de l'exploitation d'un parc de « time share » situé à l'intérieur du resort. Le site est ouvert toute l'année.

**En Italie** au travers l'exploitation saisonnière du resort Domina Zagarella en Sicile, de l'exploitation d'un parc de « time share » situé à l'intérieur du resort et de l'exploitation en année pleine de l'hôtel Domina Fiera à Milan, dans le district des expositions et foires.

#### ▪ Egypte Sharm El Sheikh

Les actions engagées notamment au plan marketing et commercial (diversification de la clientèle, D Club, canaux de distribution en renforçant la vente directe « Online ») se sont poursuivies.

Année	Taux occupation en pourcentage												Période
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	
2022	79,1	74,4	35,5	48,2	44,9	35,2	68,8	85,0	75,7	71,8	57,3	59,8	61,3
2023	72,4	86,6	93,4	90,8	85,7	84,8	93,0	92,6	93,2	81,0	82,4	61,8	84,8
2024	63,1	70,7	78,5	90,9	89	84,8	92,9	96,3	94,00	94,0	93,4	93,9	85,9

Le taux d'occupation annuel du site (ouvert toute l'année) a atteint 85% en 2024 contre 84,8 % en 2023 . Le conflit israélo-palestinien, suite à l'attaque d'Israël par le Hamas le 7 octobre 2023, s'il n'a pas trop pénalisé la fréquentation du site mais, n'a pas permis de redresser nos prix de vente comme nous l'esperions. Néanmoins, le REVPAR progresse légèrement, mais reste encore à un niveau trop bas. La rénovation progressive des chambres devrait permettre la poursuite de cette progression.

La situation économique en Egypte et le niveau de l'inflation subi en 2024 a par ailleurs pénalisé nos coûts d'exploitation.

## ▪ Italie

Les activités italiennes ont retrouvé, elles aussi, un niveau d'activité plus satisfaisant après avoir été durement éprouvées par la crise sanitaire.

### • IMMOBILIARE NOVATE (Domina Milano Fiera)

L'hôtel se situe à proximité du parc d'exposition de Milan Rho-Pero, du Centre de conférences MiCo Milano Congressi et du MIND (Milano Innovation District) en plein développement.

Taux occupation en pourcentage NOVATE													
Année	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Periode
2022	10%	23%	28%	30%	76%	69%	39%	38%	77%	62%	57%	43%	47%
2023	40%	56%	39%	59%	60%	62%	54%	51%	73%	69%	68%	54%	57%
2024	40%	56%	43%	71%	76%	64%	72%	53%	68	72	64	46	60%

La performance de l'hôtel est très satisfaisante.

L'ADR<sup>1</sup> est en léger retrait du fait d'un nombre d'évènements moins important en 2024 qu'en 2023 mais, grâce à un meilleur taux d'occupation, le REVPAR<sup>2</sup> augmente légèrement (respectivement de 107 € à 103 € et de 60€ à 61€). Les tendances observées en 2025 montrent une consolidation de ces acquis.

### • PK SICILY (Domina Zagarella)

Après la nette progression des années passées, le site consolide son taux de fréquentation grâce aux efforts pour accroître l'attractivité du site, toutefois, le taux d'occupation et le niveau de profitabilité escomptés pourront être atteints avec la mise en œuvre des choix stratégiques retenus pour faire évoluer le site :

- Etendre la période d'ouverture (actuellement 6/7 mois) en offrant un SPA médical visant à fois la clientèle traditionnelle mais aussi la clientèle locale (Palerme), et
- Offrir aux clients une plage accueillante, d'accès facile et sécurisé à partir du site et avec une offre de services attirante (Beach club, Restauration...).

Taux occupation en pourcentage PK SICILY													
Année	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Periode
2023	0%	0%	0%	0%	57%	71%	71%	80%	77%	38%	0%	0%	66%
2024	0%	0%	0%	26%	62%	65%	80%	87%	73%	58%			67%

L'ADR et le REVPAR marquent la consolidation des évolutions favorables des années précédentes et s'établissent respectivement à 107 et 73 €. L'offre « Hôtel avec plage », devra permettre d'accroître la fréquentation du site en attirant une clientèle familiale pour laquelle nous avons une offre d'hébergement adaptée ainsi qu'une augmentation de tarif des nuitées.

<sup>1</sup> ADR : Tarif moyen journalier d'une chambre occupée)

<sup>2</sup> REVPAR : Revenu généré par chambre (occupée ou non)

## 3.2 Bilan consolidé

Pour éclairer la lecture de notre bilan consolidé, il est indispensable de rappeler l'impact de la chute de la Livre égyptienne qui se traduit par :

- La diminution de la valeur comptable des actifs immobiliers du groupe et des écarts d'acquisition essentiellement imputable aux actifs du resort de Sharm El Sheikh,
- En contrepartie du poste « écart de conversion » dans les capitaux propres.
- 

Rubriques (en millions d'euros)	2022	2023	2024
Ecart acquisition	234	129	104
Immobilisations corporelles	201	149	119
Impôts différés passifs	-35	-25	-19
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>253</b>	<b>204</b>
Capital	361	361	325
Prie émission			36
Ecart de conversion	5	-63	-98
Réserves consolidés		-81	-80
Résultat	0	1	-14
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>366</b>	<b>218</b>	<b>169</b>

### 3.2.1 Valeurs d'actifs

Les actifs font chaque année l'objet d'évaluations externes (la dernière en début d'année 2025) par des cabinets internationaux indépendants et reconnus (HVS Hospitality Global Services, Grant Thornton, Colliers...).

Ce tableau met en évidence d'importantes plus-values latentes sur la valeur comptable dégradée de nos actifs de la branche Hôtellerie & Tourisme.

31/12/2024 en K€	Ecart		Impôt	Valeur sociale	VNC	Evaluation externe	Nature évaluation
	Acquisition	Immobilier	différés				
Egypte							
SICOT	10 845	48 204	-10 845	959	49 163	145 000	Immobilière
NILE	15 441			3 698	19 139	50 000	Fonds
Italie							
Zagarella	2 728	24 288	-2 728	10 936	35 224	51 000	Murs et Fonds
Novate	6 445	-1 757	-734	18 738	22 692	33 000	Murs et Fonds
Hôtellerie Tourisme	35 459	70 735	-14 307	34 331	126 218	279 000	

#### ▪ Actifs égyptiens : Resort Domina Coral Bay

Les évaluations réalisées depuis la création de la société intègrent le potentiel immobilier du site lié aux autorisations gouvernementales officiellement confirmées par décret sur l'emprise immobilière au sol qui

pourra être portée de 20 à 25 % et sur les droits de construire un troisième étage sur les constructions existantes.

Les investissements projetés pour mettre en œuvre le potentiel ont été estimés en tenant compte de l'inflation égyptienne ; le taux d'actualisation retenu intègre un financement sur capitaux propres de 35 %, un taux d'intérêt élevé intégrant le niveau des taux égyptiens et un taux rendement attendu des capitaux propres de 35% qui tient compte de la dégradation de la situation économique du pays.

Les opportunités offertes par ces nouvelles autorisations immobilières seront mises en œuvre progressivement en fonction de nos capacités de financement.

Le premier projet qui concerne le développement de nouveaux magasins (Projet Mastaba) est à son stade initial. Les spécifications techniques sont en cours de finalisation. Les frais de dépôt sont payés permettant l'attribution des licences. La préparation du site débutera avant la fin d'année

La prochaine phase du projet qui sera lancée dans les prochains mois concerne l'aménagement du troisième étage des bâtiments 43 et 44 (Hôtel Aquamarine).

#### ▪ Actifs Italiens

Notre site de Zagarella est actuellement pénalisé par l'absence d'une plage de sable à proximité du resort et par une période d'ouverture limitée à 6 ou 7 mois par an.

Nous disposons d'une concession et des licences d'exploitation de la plage « Lido Olivella » facilement accessible et à proximité de notre resort. Les investissements nécessaires pour aménager le site et le doter des équipements de plage sont en cours. Ils seront complétés dès que possible pour créer un Beach Club avec une offre variée de restauration, des équipements sportifs et des animations diversifiées... pour proposer à nos clients des services et prestations à forte valeur ajoutée.

Nous attendons de nombreux impacts positifs de l'offre balnéaire LIDO Olivella :

- En termes de taux d'occupation grâce une attractivité plus forte du resort pour une clientèle familiale, ce qui devrait nous aider à commercialiser plus largement notre offre de « suite et chambre familiales »
- En termes de tarif, directement liée à cette nouvelle offre balnéaire.

Nous étudions toujours un projet de SPA médical qui nécessite des investissements de l'ordre de 1 à 2,5 M€ suivant les options, qui permettrait d'augmenter la durée d'ouverture du site. Notre offre viserait la clientèle traditionnelle pour ce type de séjour , mais aussi potentiellement une clientèle locale du fait de l'absence d'offre comparable dans la région.

#### ▪ Autres actifs

Les tests de dépréciation menés sur nos actifs estoniens n'ont pas mis en évidence de risque de dépréciation.

### 3.2.2 Dettes financières

En milliers d'euros	2023	2 024
Emprunts obligataires	44 894	37 917
Emprunts auprès des établissements de crédit	29 771	41 029
Autres emprunts et dettes assimilées et concours bancaires	15 434	10 764
Intérêts courus	5 991	5 782
<b>Total</b>	<b>96 090</b>	<b>95 492</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-22 039	-10 251
<b>Dettes nettes</b>	<b>74 051</b>	<b>85 241</b>

## 4 Rémunération du Directoire

Après discussion avec Mr Ernesto PREATONI, celui-ci a décidé de soumettre au Conseil de Surveillance les rémunérations suivantes sur un schéma inchangé par rapport à celles en application pour l'exercice 2024.

- Monsieur Patrick WERNER, Président du Directoire, 15 000 € HT par mois sous forme d'honoraires. Cette somme passera à 25 000 € à compter de la cotation de la société.
- Messieurs Oscar CRAMERI et Patrick GIFFAUX, 7500 € HT par mois chacun, sous forme d'honoraires. Cette somme passera à 12 500 € à compter de la cotation.

En outre, afin de réaliser un complet alignement d'intérêt entre les actionnaires et le management, les trois membres du Directoire auront droit à une rémunération variable sous forme d'actions gratuites, à hauteur de 5 % de la création de valeur boursière de la Société, ce montant étant à répartir entre les membres du Directoire, sur décision de celui-ci. La mise en œuvre pratique de cette rémunération variable sera codifiée ultérieurement.

Une résolution dans ce sens sera soumise au vote de l'Assemblée Générale.

## 5 Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

Il vous sera proposé, après avoir entendu les commissaires aux comptes de la société, d'approuver les résolutions relatives à l'approbation des comptes annuels et consolidés du groupe, le rapport spécial des commissaires aux comptes et d'approuver les politiques de rémunérations du Directoire et du Conseil de Surveillance.

### **Première Résolution**

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

### **Deuxième résolution**

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025

### **Troisième résolution**

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et fixation du dividende

### **Quatrième résolution**

Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce

### **Cinquième résolution**

Approbation de la politique de rémunération 2025 du Président du Conseil de surveillance et des autres membres du Conseil de surveillance

### **Sixième résolution**

Approbation de la politique de rémunération 2025 du Directoire

### **Septième résolution**

Pouvoir pour formalités.

## **6 Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire**

L'objectif est d'accorder au Directoire les autorisations et les délégations de compétences dont l'objet, les modalités et la validité sont détaillées ci-dessous. Ces autorisations seront soumises à votre approbation, aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, au travers des résolutions 8 à 15 de détaillées ci-dessous.

Chaque fois qu'il souhaitera utiliser des autorisations, le Directoire, conformément à la loi, établira un rapport décrivant l'opération projetée, ses modalités de réalisation et les soumettra lorsqu'il y a lieu aux commissaires aux comptes afin qu'ils établissent leurs rapports.

### **Huitième résolution**

*Délégation de compétence à donner au directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres*

### **Neuvième résolution**

*Délégation de compétence à donner au directoire en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société ou de l'une de ses filiales avec maintien du droit préférentiel de souscription*

### **Dixième résolution**

*Délégation de compétence à donner au directoire en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou de l'une de ses filiales avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public (autre que celles visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier)*

### **Onzième résolution**

*Délégation de compétence à donner au directoire en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou de l'une de ses filiales avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs*

### **Douzième résolution**

*Délégation de compétence à donner au directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription*

### **Treizième résolution**

*Autorisation à donner au directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions de la Société, existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié de la Société et des mandataires sociaux de la Société ou de certains d'entre eux, dont l'acquisition définitive est conditionnée à des conditions de performance, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription*

### **Quatorzième résolution**

*Délégation de compétence à donner au directoire en vue de procéder à une augmentation du capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise, avec suppression du droit préférentiel à leur profit, en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail*

### **Quinzième résolution**

*Délégation de compétence à donner au directoire en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes*

## **7 Evènements postérieurs à la clôture**

Admission Euronext Access+ en date du 12 février 2025

Pour des raisons d'ordre purement technique, l'inscription de notre filiale Domina Vacanze Holding au registre des sociétés commerciales estoniennes a été suspendue en début d'année 2025. Les procédures techniques nécessaires à la levée de la suspension sont en cours de mise en œuvre.