



COMPTES CONSOLIDES

Au 31 décembre 2024

Etats financiers consolidés

Etat du résultat net et état du résultat global	3
Etat de la situation financière	4
Etat de variation des capitaux propres	5
Tableau des flux de trésorerie	6

Etats financiers consolidés

Etat du résultat net et du résultat global

En euros	Note	31 décembre	31 décembre
		2024	2023 retraité
Chiffre d'affaires	6.1	67 084 906	71 315 757
Achats	6.2	(49 980 617)	(51 946 324)
Charges de personnel	8	(13 984 484)	(13 215 912)
Amortissements, dépréciations et provisions	6.3	(1 338 876)	(9 839 255)
Autres produits opérationnels		1 530 860	1 091 400
Autres charges opérationnelles		(3 020 920)	(1 577 008)
Résultat opérationnel courant		290 869	(4 171 342)
Variation de valeur des immeubles de placement		1 129 904	1 971 512
Cessions d'éléments d'actifs		(15 315)	(147 588)
Effet des variations de périmètre		-	73 354
Autres produits et charges		(52 956)	11 944 180
Dépréciations des écarts d'acquisition		(10 751 031)	(510 044)
Quote-part de résultat net des entreprises associées		(745 788)	(399 848)
Résultat des activités opérationnelles	6.4	(10 144 317)	8 760 224
Coût de l'endettement net		(6 323 548)	(5 643 863)
Autres produits et charges financiers		1 698 346	(2 290 175)
Résultat financier	6.5	(4 625 202)	(7 934 038)
Résultat avant impôts		(14 769 519)	826 186
Impôts	7	(2 177 964)	(356 049)
Résultat net		(16 947 483)	470 137
dont			
Résultat net part du Groupe		(14 664 829)	1 294 425
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		(2 282 654)	(824 288)
Nombre moyen d'action non dilué		8 807 035	8 807 035
Résultat net non dilué, part du Groupe, par action		(1,67)	0,15
Nombre moyen d'action dilué (1)		8 807 035	8 807 035
Résultat net dilué, part du Groupe, par action		(1,67)	0,15

(1) Il n'existe aucun instrument dilutif au 31 décembre 2024

En euros	31 décembre 2024			31 décembre 2023 retraité		
	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Résultat Net de l'ensemble consolidé	(16 947 483)	(14 664 829)	(2 282 654)	470 137	1 294 425	(824 288)
Pertes et profits de conversion	(35 434 430)	(34 744 832)	(689 598)	(27 149 206)	(26 662 553)	(486 653)
Impôts différés sur pertes et profits de conversion	-	-	-	-	-	-
Total éléments recyclables	(35 434 430)	(34 744 832)	(689 598)	(27 149 206)	(26 662 553)	(486 653)
Pertes et gains actuariels	(12 471)	(12 212)	(259)	(23 623)	(18 724)	(4 899)
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	0	0	0	0	0	0
Total éléments non recyclables	(12 471)	(12 212)	(259)	(23 623)	(18 724)	(4 899)
Autres éléments du résultat global	(35 446 901)	(34 757 044)	(689 857)	(27 172 829)	(26 681 277)	(491 552)
Résultat global	(52 394 384)	(49 421 873)	(2 972 511)	(26 702 692)	(25 386 852)	(1 315 840)

Etat de la situation financière

En euros	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023 retraité
Actifs non courants			
Ecarts d'acquisition	5.1	104 595 133	129 891 374
Immobilisations incorporelles	5.2	6 461 508	6 679 340
Immobilisations corporelles	5.3	119 118 722	149 051 783
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5.4	44 510 686	40 557 677
Droits d'utilisation	5.17	1 505 309	961 208
Participations dans les entreprises associées	5.5	0	0
Instruments de capitaux propres	5.6	1 024 119	1 011 218
Autres actifs financiers non courants	5.6	2 479 376	1 850 817
Impôts différés Actif	7	4 583 598	6 999 859
Total Actifs non courants		284 278 451	337 003 276
Actifs courants			
Stocks	5.7	57 911 758	36 803 890
Créances clients	5.8	10 491 301	9 748 521
Autres actifs	5.9	4 711 190	4 086 907
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.10	10 251 675	22 039 520
Total Actifs courants		83 365 924	72 678 838
Actifs non courants destinés à être cédés	5.4	-	2 335 000
Total Actif		367 644 375	412 017 114
Capital et primes liées au capital		361 088 435	361 088 435
Réserves consolidées		(79 768 296)	(80 725 504)
Réserves de conversion		(98 091 455)	(63 346 630)
Résultat de l'exercice		(14 664 829)	1 294 424
Capitaux propres part du Groupe		168 563 855	218 310 725
Participations ne donnant pas le contrôle		28 846 398	31 878 900
Total Capitaux Propres	5.11	197 410 253	250 189 625
Passifs non courants			
Provisions	5.12	2 072 902	1 698 070
Engagements de retraites et assimilés	8	590 934	568 430
Dettes financières	5.13	68 557 859	72 044 803
Dettes de location	5.17	1 104 285	728 079
Passifs contrats	5.16	8 420 135	8 365 968
Autres passifs	5.14	5 345 071	4 506 068
Impôts différés Passif	7	18 696 443	25 311 226
Total Passifs non courants		104 787 629	113 222 644
Passifs courants			
Dettes financières	5.13	26 934 157	24 045 153
Dettes de location	5.17	441 774	306 294
Fournisseurs	5.15	13 072 480	12 904 842
Passifs contrats	5.16	11 629 295	1 235 642
Autres dettes	5.15	13 368 787	10 112 913
Total Passifs courants		65 446 493	48 604 844
Total Passif et Capitaux Propres		367 644 375	412 017 114

Etat de variation des capitaux propres

En euros	Nombre d'actions	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultat consolidés	Réserves de conversion	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2022 retraités	361 088 435	361 088 435		(77 409 771)	(37 074 526)	246 604 138	31 225 007	277 829 145
Résultat net				5 691 259		5 691 259	(824 288)	4 866 971
Autres éléments du résultat global				(18 724)	(26 662 553)	(26 681 277)	(491 552)	(27 172 829)
Résultat global				5 672 535	(26 662 553)	(20 990 018)	(1 315 840)	(22 305 858)
Dividendes distribués en numéraire						-		-
Augmentation de capital / réduction de capital	(352 281 400)					-		-
Variations de périmètre							1 755 495	1 755 495
Autres variations				(270 479)	390 449	119 970	214 238	334 208
Capitaux propres au 31 décembre 2023 publiés	8 807 035	361 088 435		(72 007 715)	(63 346 630)	225 734 090	31 878 900	257 612 990
Etalement du chiffre d'affaires de Sunny Properties : résultat				(4 396 834)		(4 396 834)		(4 396 834)
Etalement du chiffre d'affaires de Sunny Properties : capitaux propres				(3 026 531)		(3 026 531)		(3 026 531)
Capitaux propres au 31 décembre 2023 retraités	8 807 035	361 088 435	-	(79 431 080)	(63 346 630)	218 310 725	31 878 900	250 189 625
Résultat net				(14 664 829)		(14 664 829)	(2 282 654)	(16 947 483)
Autres éléments du résultat global				(12 212)	(34 744 832)	(34 757 044)	(689 857)	(35 446 901)
Résultat global				(14 677 041)	(34 744 832)	(49 421 873)	(2 972 511)	(52 394 384)
Dividendes distribués en numéraire						-		-
Augmentation de capital / réduction de capital		(36 108 843)	36 108 843			-		-
Variations de périmètre							100 817	100 817
Autres variations				(325 004)	7	(324 997)	(160 808)	(485 805)
Capitaux propres au 31 décembre 2024	8 807 035	324 979 592	36 108 843	(94 433 125)	(98 091 455)	168 563 855	28 846 398	197 410 253

Tableau des flux de trésorerie

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023 Retraité
Résultat net	(16 947 483)	470 137
Quote part de résultat net des entreprises associées	745 788	399 848
Amortissements, dépréciations et provisions	16 579 125	5 428 907
Elimination des plus ou moins values de cession	362 160	(134 629)
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 142 808)	(1 976 302)
Autres éléments sans effet de trésorerie	-	-
Charge d'impôts y compris impôts différés	2 177 964	356 048
Coût de l'endettement financier	6 408 534	5 917 533
MBA avant résultat financier et impôt	8 183 280	10 461 542
Impôts versés	(581 244)	(1 298 137)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité	(8 384 725)	4 363 794
Flux issus des activités opérationnelles	(782 689)	13 527 199
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(3 852 852)	(4 534 025)
Acquisitions d'immeuble de placement	(570 375)	(473 588)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-	277 498
Prise de contrôle dans les coentreprises et entreprises associées	-	153 171
Perte de contrôle sur des filiales nettes de la trésorerie cédée	-	(22 081)
Cessions d'immobilisations nettes d'impôt	-	155 859
Variations des prêts et autres actifs financiers	(539 028)	(1 281 512)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(4 962 255)	(5 724 677)
Nouveaux emprunts et dettes financières	23 796 215	10 076 632
Nouvelles dettes de location	727 686	909 507
Remboursement d'emprunts et dettes financières	(21 610 318)	(6 776 770)
Remboursement de dettes de location	(197 204)	(255 357)
Intérêts financiers versés	(7 166 255)	(5 296 014)
Autres	-	-
Flux de trésorerie liées aux opérations de financement	(4 449 876)	(1 342 002)
Variation de trésorerie	(10 194 820)	6 460 520
Trésorerie d'ouverture	22 039 520	15 857 543
Trésorerie de clôture	10 251 675	22 039 520
Effet des variations de change et divers	(1 593 025)	(278 543)

Notes annexes

1	Principes et méthodes comptables	9
1.1	Présentation du Groupe	9
1.2	Référentiel comptable	9
1.3	Application d'IAS 8 pour correction d'erreurs	10
1.4	Base d'évaluation et de présentation des états financiers consolidés	12
1.5	Utilisation d'estimations et de jugement	12
1.6	Méthodes comptables	12
2	Faits marquants de la période	14
3	Périmètre de consolidation	15
4	Informations sectorielles	17
5	Notes sur l'état de la situation financière	20
5.1	Ecart d'acquisition	20
5.2	Immobilisations incorporelles	21
5.3	Immobilisations corporelles	22
5.4	Immeubles de placement à la juste valeur	23
5.5	Participations dans les entreprises associées	24
5.6	Actifs financiers	25
5.7	Stocks	26
5.8	Clients	27
5.9	Autres actifs	29
5.10	Trésorerie et équivalents de trésorerie	29
5.11	Capitaux propres	29
5.12	Provisions	29
5.13	Dettes financières courant et non courant	30
5.14	Autres passifs non courants	32
5.15	Dettes d'exploitation	33
5.16	Actifs et Passifs contrats	33
5.17	Contrats de location	34
6	Notes sur l'état du résultat net	36
6.1	Chiffre d'affaires	36
6.2	Charges d'exploitation	37
6.3	Pertes de valeur, amortissements et provisions	37
6.4	Résultat des activités opérationnelles	38
6.5	Résultat financier	38
7	Impôts sur les sociétés	39
7.1	Impôts au résultat	39
7.2	Impôts différés	40
8	Rémunérations et avantages au personnel	41

8.1	Engagements de retraite et assimilés	41
8.2	Frais de personnel et effectifs	43
9	Gestion des risques financiers	44
9.1	Risque de marché	44
9.2	Risque de contrepartie	44
9.3	Risque de liquidité	46
10	Garanties données	47
11	Informations complémentaires	48
11.1	Actionnariat	48
11.2	Rémunération des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire	48
11.3	Transactions avec les parties liées	48
11.4	Opérations atypiques et/ou inhabituelles	50
11.5	Evénements postérieurs	50
11.6	Honoraires des commissaires aux comptes	51

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Présentation du Groupe

PREATONI Group est immatriculée auprès du Registre de commerce de Paris depuis le 13 juillet 2022 avec date de début d'activité le 1 juillet 2022, en qualité de société anonyme domiciliée à Paris. Elle est la société-mère du Groupe PREATONI Group. Le siège de la société est 7, avenue Victor Hugo, 75116 Paris. La société exerce une activité de Holding financière.

L'activité du Groupe est principalement localisée :

- En Égypte et en Italie, dans l'exploitation d'hôtels et de resorts dont il est propriétaire, et
- Dans les Pays Baltes et à Dubaï, dans la promotion immobilière.

Le 12 février 2025, les actions de PREATONI Group ont été admises aux négociations sur le marché Euronext Access+ Paris.

Les comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2024 ont été arrêtés par le Directoire du 26 mai 2025.

1.2 Référentiel comptable

1.2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board), tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date. Ce référentiel est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

1.2.2 Continuité d'exploitation

Les comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. Ce choix repose sur l'examen annuel de la situation de chacune des entités du Groupe sur une période d'au moins douze mois à compter de la date de clôture.

Cet examen porte à la fois sur :

- La situation financière (présente et à court terme) de chaque entité,
- Les risques qui pourraient peser sur son activité parmi lesquels,
 - Le risque géopolitique,
 - Les risques liés à l'activité exercée et à la concurrence,
 - Le risque climatique.

L'arbre de décision qui conduit à cette évaluation peut être résumé comme suit. Il est basé sur une approche par entité du fait de l'absence d'interdépendance entre les sociétés opérationnelles.

- Lorsque aucune entité ne présente une situation qui compromet sa viabilité ou celle du groupe, aucune menace n'est retenue sur la continuité d'exploitation,
- Lorsqu'une entité présente un risque avéré, nous examinons les solutions qui s'offrent dans le groupe pour soutenir et redresser l'entité en difficulté et, si cela semble nécessaire, prendre les mesures nécessaires pour éviter de compromettre la santé financière globale du Groupe. Les conséquences comptables issues de cette analyse seront alors inscrites dans les comptes.
- Si la situation est suffisamment dégradée pour avoir des conséquences graves sur la santé financière du groupe dans sa globalité, nous évaluons en conséquence le risque de continuité sur tout ou partie du groupe et l'impact comptable qui en résulte de cette évaluation.

A la clôture de l'exercice 2024, le groupe considère qu'aucune des entités du groupe ne présente une situation financière qui compromet sa propre situation ni celle du Groupe.

1.2.3 Evolution du référentiel comptable

▪ Textes applicables au 1^{er} janvier 2024

Le Groupe a appliqué les amendements suivants, adoptés par l'Union européenne et applicables aux exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2024 :

- Amendements à IFRS 16 – Contrats de location (Obligation locative découlant d'une cession-bail), adoptés le 20 novembre 2023.
- Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers, (Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et Classement d'un emprunt assorti de clauses restrictives en tant que passif courant ou non courant), adoptés le 19 décembre 2023.
- Amendements à IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 - Instruments financiers : Informations à fournir : Ententes de financement de fournisseurs, adoptés le 15 mai 2023.

Ces amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

▪ Textes applicables au-delà du 1^{er} janvier 2024

Les textes suivants ont été adoptés par l'Union européenne au 31 décembre 2024, mais n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe :

- Amendements à IAS 21 : Effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité.

Les textes suivants ont été publiés par l'International Accounting Standards Board (« IASB »), mais n'ont pas encore été adoptés par l'Union européenne :

- IFRS 18 Présentation des états financiers et informations à fournir ;
- IFRS 19 Filiales sans responsabilité publique – Informations à fournir

Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 : Classement et évaluation des instruments financiers.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces textes sur les comptes consolidés est en cours, mais aucun impact significatif n'est attendu.

1.3 Application d'IAS 8 pour correction d'erreurs

En application des dispositions d'IAS 8, la correction d'erreur suivante ont été constatée sur les comptes au 31 décembre 2023 :

▪ Etalement des revenus de vente de Time-share en Egypte

La société SICOT est propriétaire des terrains et des bâtiments du site de Sharm el Sheikh et nue propriétaire d'un parc de time-share dont l'usufruit a été cédé à la société Sunny Properties. La société DOMINA Srl commercialise, en tant qu'agent et mandataire, les unités de time-share du site de Sharm el Sheikh.

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 essentiellement. 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. Le prix de vente moyen des contrats de 5 ans est d'environ 5 000 euros, celui des contrats de 30 ans d'environ 11 000 euros.

Le client doit notifier chaque année à l'exploitant du resort avec un préavis de six mois, son intention d'utiliser sa période. Il s'engage alors à payer à l'exploitant du resort une somme correspondant à la prestation hôtelière qui lui sera contractuellement fournie.

Jusqu'alors, Sunny Properties reconnaissait le chiffre d'affaires en totalité lorsque le contrat était signé et l'acompte de 30% versé.

Selon IFRS 15 les produits des activités ordinaires sont constatés au moment où les biens ou les services promis à ses clients sont fournis. Dans le cas de Sunny Properties, le contrat de timeshare est assimilé à un contrat de prestation de services hôteliers dont les obligations sont réalisées sur la durée totale du contrat.

Par conséquent, le chiffre d'affaires a été corrigé pour reconnaître en résultat annuel 1/5 des contrats sur 5 ans et 1/30 des contrats sur 30 ans.

En l'absence d'informations suffisantes sur les contrats nés avant la création de la société, la correction porte sur les contrats signés à compter du 1^{er} juillet 2022. Elle est appliquée de manière rétrospective dans les capitaux propres au 31 décembre 2023 pour un montant de -7 423 365 euros dont - 3 026 531 euros pour le second semestre 2022.

L'impact de la correction sur les comptes au 31 décembre 2023 se présente comme suit :

- Dans l'état de la situation financière

En euros	31 décembre 2023	Etalement du chiffre	31 décembre 2023
	Publié	d'affaires de Sunny Properties	retraité
Total Actifs non courants	337 003 276	-	337 003 276
Stocks	36 803 890		36 803 890
Créances clients	12 048 597	(2 300 076)	9 748 521
Autres actifs	4 086 907	-	4 086 907
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 039 520		22 039 520
Total Actifs courants	74 978 914	(2 300 076)	72 678 838
Actifs non courants destinés à être cédés	2 335 000		2 335 000
Total Actif	414 317 190	(2 300 076)	412 017 114
Capital	361 088 435		361 088 435
Réserves consolidées	(77 698 973)	(3 026 531)	(80 725 504)
Réserves de conversion	(63 346 630)		(63 346 630)
Résultat de l'exercice	5 691 258	(4 396 834)	1 294 424
Capitaux propres part du Groupe	225 734 090	(7 423 365)	218 310 725
Participations ne donnant pas le contrôle	31 878 900		31 878 900
Total Capitaux Propres	257 612 990	(7 423 365)	250 189 625
Passifs non courants			0
Provisions	1 698 070		1 698 070
Engagements de retraites et assimilés	568 430		568 430
Dettes financières	72 044 803		72 044 803
Dettes de location	728 079		728 079
Passifs contrats	3 657 132	4 708 836	8 365 968
Autres passifs	4 506 068		4 506 068
Impôts différés Passif	25 311 226		25 311 226
Total Passifs non courants	108 513 808	4 708 836	113 222 644
Passifs courants			
Dettes financières	24 045 153		24 045 153
Dettes de location	306 294		306 294
Fournisseurs	12 904 842		12 904 842
Passifs contrats	821 189	414 453	1 235 642
Autres dettes	10 112 914		10 112 913
Total Passifs courants	48 190 392	414 453	48 604 844
Total Passif et Capitaux Propres	414 317 190	(2 300 076)	412 017 114

- Dans l'état du résultat net

En euros	31 décembre	Etalement du	31 décembre
	2023	chiffre d'affaires	2023
	Publié	de Sunny Properties	retraité
Chiffre d'affaires	76 060 725	(4 744 968)	71 315 757
Achats	(51 946 324)		(51 946 324)
Charges de personnel	(13 215 912)		(13 215 912)
Amortissements, dépréciations et provisions	(10 550 708)	711 453	(9 839 255)
Autres produits opérationnels	1 091 400		1 091 400
Autres charges opérationnelles	(1 213 689)	(363 319)	(1 577 008)
Résultat opérationnel courant	225 492	(4 396 834)	(4 171 342)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 971 512		1 971 512
Cessions d'éléments d'actifs	(147 588)		(147 588)
Effet des variations de périmètre	73 354		73 354
Autres produits et charges opérationnels	11 944 180		11 944 180
Depreciations des écarts d'acquisition	(510 044)		(510 044)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	(399 848)		(399 848)
Résultat des activités opérationnelles	13 157 058	(4 396 834)	8 760 224
Coût de l'endettement net	(5 643 863)		(5 643 863)
Autres produits et charges financiers	(2 290 175)		(2 290 175)
Résultat financier	(7 934 038)	-	(7 934 038)
Résultat avant impôts	5 223 020	(4 396 834)	826 186
Impôts	(356 049)		(356 049)
Résultat net	4 866 971	(4 396 834)	470 137
dont			
Résultat net part du Groupe	5 691 259	(4 396 834)	1 294 425
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	(824 288)		(824 288)

1.4 Base d'évaluation et de présentation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement pour lesquels une évaluation à la juste valeur est requise.

1.5 Utilisation d'estimations et de jugement

Conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, l'établissement des états financiers nécessite d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations sont basées sur l'expérience historique et d'autres facteurs. Les estimations sont revues périodiquement et les effets de chaque changement sont reflétés dans les comptes consolidés de l'année au cours de laquelle le changement survient. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Les principaux postes concernés sont les suivants :

- Les engagements de retraite

L'évaluation des engagements pour retraite repose sur des calculs actuariels. Le Groupe estime que les hypothèses retenues pour évaluer les engagements sont appropriées et justifiées et qu'une modification d'hypothèse n'aurait pas d'impact significatif.

- L'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs

Les principales hypothèses et estimations utilisées pour déterminer la juste valeur des actifs et des passifs comprennent notamment les perspectives futures des marchés nécessaires à l'évaluation des flux de trésorerie futurs ainsi que les taux d'actualisation à appliquer. Les valeurs utilisées reflètent les meilleures estimations de la direction.

- Les actifs d'impôts différés

Des actifs d'impôt différé sont comptabilisés au titre des pertes fiscales reportables, lorsqu'il est probable que le Groupe disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales non utilisées pourront être imputées. Cette probabilité de bénéfices imposables futurs est estimée en prenant en considération l'existence de différences temporelles imposables relevant de la même entité fiscale et se reversant sur les mêmes échéances vis-à-vis de la même autorité fiscale, ainsi que les estimations d'autres profits taxables futurs.

- La valorisation des stocks

Les stocks sont périodiquement évalués et dépréciés dans le cas où leur valeur nette de réalisation est inférieure à leur valeur comptable. Les valeurs nettes de réalisation sont déterminées sur la base d'hypothèses émises par la direction selon son expérience et les observations historiques.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe peut faire usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions notamment lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

1.6 Méthodes comptables

1.6.1 Méthodes de conversion des devises étrangères (IAS 21)

▪ Monnaie de présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés sont présentés en euro (€), qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de PREATONI Group.

▪ Monnaie fonctionnelle

La monnaie fonctionnelle d'une entité est la monnaie de l'environnement économique dans lequel cette entité opère principalement. Dans la majorité des cas, la monnaie fonctionnelle correspond à la monnaie locale. Cependant, dans certaines entités, une monnaie fonctionnelle différente de la monnaie locale peut être retenue dès lors qu'elle reflète la devise des principales transactions et de l'environnement économique de l'entité.

▪ Traduction des opérations en monnaies étrangères

Les opérations en monnaies étrangères sont converties dans la monnaie fonctionnelle au cours du jour de la transaction. A chaque arrêté comptable :

- Les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture. Les différences de change en résultant sont comptabilisées dans le résultat de la période ;
- Les actifs et passifs non monétaires libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés au cours historique en vigueur à la date de la transaction.

▪ **Conversion des états financiers des sociétés consolidées dont la monnaie fonctionnelle est différente de l'euro**

Les états de situations financières sont convertis en euro au taux de change en vigueur à la clôture de l'exercice. Le résultat et les flux de trésorerie sont convertis sur la base des taux de change moyens. Les différences résultant de la conversion des états financiers de ces sociétés consolidées sont enregistrées en « écarts de conversion » au sein des « autres éléments des résultats globaux ».

Les cours de change des monnaies des pays non-membres de la zone euro utilisés pour établir les états financiers consolidés sont les suivants :

Devise		2024		2023	
		taux moyen	taux de clôture	taux moyen	taux de clôture
CHF	Franc suisse	1,049388	1,062877	1,028594	1,075634
EGP	Livre égyptienne	0,020381	0,018931	0,030140	0,029152
AED	Dirham des Émirats arabes unis	0,251566	0,262087	0,251563	0,246301

Des informations complémentaires sur l'évolution de la livre égyptienne sont données en note 2.

2 Faits marquants de la période

▪ Réduction de capital

Le 11 juillet 2024, le Directoire de PREATONI Group a procédé à la réduction de capital votée à l'Assemblée Générale extraordinaire du 6 décembre 2022. A l'issue de cette réduction, le capital social de la société s'élève à 324 979 592 euros divisé en 8 807 035 actions de 36,9 euros de nominal. Une prime d'émission de 36 108 843,50 euros a été constatée en contrepartie de la réduction de capital précitée.

▪ Variations de périmètre

En mars 2024, Svalbork a cédé la totalité des titres de Nuda Proprieta à Pro Kapital Grupp. Le pourcentage d'intérêt du Groupe dans Nuda passe de 67,5% en 2023 à 33,49% en 2024. La perte d'intérêt est traitée comme un échange d'intérêts avec les participations ne donnant pas le contrôle. La méthode de consolidation – intégration globale – est inchangée. Le Groupe conserve le contrôle de Nuda Proprieta et de sa filiale Preatoni II. En effet, Preatoni Group contrôle Pro Kapital Grupp qui contrôle Nuda Proprieta et sa filiale Preatoni II.

▪ Financements

En juillet 2024, PREATONI Group a émis un emprunt obligataire non convertible de 900 000 euros, au taux de 10% et d'une durée de 4 ans.

▪ Evolution de la livre Egyptienne

En mars 2024, la Banque centrale d'Égypte a réduit le taux de change de la livre égyptienne par rapport au dollar américain conformément aux demandes du FMI. Il s'agit de la quatrième dévaluation depuis la création du groupe PREATONI en 2022.

En dépit de cette décision, les taux sont restés proches de la barre des 50 dollars tout au long de l'année, la dépassant même en décembre 2024.

Le taux de change livre égyptienne / euro qui se situait à un niveau de 33 euros avant dévaluation de mars a fortement augmenté sur les 3 derniers trimestres 2024. Sur l'exercice 2024, le taux de change moyen entre l'euro et la livre égyptienne a été de 1 euro pour 49,043 EGP.

3 Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entités contrôlées et les participations dans les entreprises associées et les co-entreprises.

Entités contrôlées

La méthode de l'intégration globale est appliquée pour consolider les états financiers des entités sur lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif. Le contrôle s'apprécie par une exposition du Groupe aux rendements de l'entité et à la possibilité d'influer sur ces rendements, en raison du pouvoir exercé sur l'entité.

Le Groupe Preatoni contrôle une entité, s'il remplit les trois conditions cumulées suivantes :

1. Il détient le pouvoir sur cette entité, c'est-à-dire détient des droits substantifs qui lui donnent la capacité pratique de diriger ses activités clés.
2. Il est exposé ou a droit aux flux de trésorerie variables associés à sa participation dans l'entité ;
3. Il a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité, pour optimiser les flux de trésorerie dont il bénéficie.

Le contrôle est présumé exister lorsque PREATONI Group détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise.

L'intégration d'une filiale dans les comptes consolidés du Groupe intervient à la date à laquelle le Groupe prend le contrôle et cesse le jour où le Groupe perd le contrôle de cette entité.

Tous les soldes, produits et charges intragroupe ainsi que les profits ou pertes latents résultant de transactions internes entre entités contrôlées, sont éliminés en totalité.

Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises

La méthode de consolidation par mise en équivalence est appliquée pour consolider les entreprises associées et co-entreprises.

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe exerce une influence notable, c'est à dire le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques.

Une co-entreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une co-entreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.

La consolidation du Groupe comprend 41 sociétés au 31 décembre 2024.

AS Pro Kapital Grupp est cotée au Nasdaq Tallinn (segment Baltic Main List) depuis le 23 novembre 2012.

Elle est intégrée globalement avec un contrôle de 49,62%.

PREATONI Group – avec sa filiale Svalbork - en est l'actionnaire majoritaire et possède des droits substantifs qui lui confère la capacité réelle de diriger les activités clés qui affectent de façon significative la rentabilité de AS Pro Kapital Grupp.

Les évolutions du périmètre de consolidation intervenues sur l'exercice 2024 sont les suivantes :

- Nuda Proprieta et sa filiale Preatoni II : les deux entités ont été cédées par Svalbork à AS Pro Kapital Grupp. Pro Kapital Grupp étant contrôlée par le Groupe, sa filiale Nuda également contrôlée, reste intégrée globalement à hauteur de 33,49% au 31 décembre 2024 contre 67,50% au 31 décembre 2023.
- OÜ Pro Kapital Engineering : créée en mai 2024, elle sera en charge de gérer les projets de construction dans les secteurs résidentiel et non résidentiel..

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont présentées ci-dessous :

Noms	Pays	Décembre 2024			Décembre 2023		
		% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation (a)	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation (a)
Preatoni Group	France	100,00%	100,00%	Mère	100,00%	100,00%	Mère
Prea Swiss Holding SA	Suisse	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Preatoni Real Estate DMCC	Emirats Arabes Unis	50,00%	50,00%	MEE-EA	50,00%	50,00%	MEE-EA
Suny Properties UAE	Emirats Arabes Unis	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina International SA	Suisse	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina Vacanze Holding	Estonie	67,99%	67,99%	IG	67,99%	67,99%	IG
Svalbork	Estonie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Sinai Co. For touristic development	Egypte	96,72%	96,72%	IG	96,72%	96,72%	IG
Mayra misr	Egypte	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina Health and Beauty	Egypte	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%	IG
Sheikh Coast Diving	Egypte	96,80%	96,80%	IG	96,80%	96,80%	IG
Nile Company for Hotels & Resorts Management	Egypte	96,00%	96,00%	IG	96,00%	96,00%	IG
Domina International Management srl	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Unopuntotre Srl	Italie	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%	IG
Domina VIP TRAVEL Srl	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina SRL	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
PK Sicily Spa	Italie	67,99%	100,00%	IG	67,99%	100,00%	IG
Immobiliare Novate	Italie	67,06%	98,64%	IG	67,02%	98,57%	IG
A.F.I American Financial Investment Limited	Liechtenstein	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Zenith Holding AG	Liechtenstein	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AS Pro Kapital Grupp	Estonie	49,62%	49,62%	IG	49,62%	49,62%	IG
Pro Kapital Eesti AS	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro kapital Vilnius Real Estate UAB	Lituanie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro Kapital Latvia JSC	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro Kapital Germany Holdings OÜ	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro Kapital Germany GMBH	Allemagne	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ PKE Treasury (ex OU Ilmarise Kvartal)	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
AS Tondi Kvartal	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro Halduse OÜ	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ Kalaranna Kvartal	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ Marsi Elu	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ Kindrali Majad (OÜ Dunde Arendus)	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Oü Pro Kapital Engineering	Estonia	49,62%	100,00%	FC -	-	-	-
Preatoni Nuda proprieta Srl	Italie	33,49%	67,50%	IG	67,50%	67,50%	IG
Preatoni Intermediazioni Immobiliari Srl	Italie	33,49%	100,00%	IG	67,50%	100,00%	IG
PK Invest UAB	Lituanie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
In Vitam UAB	Lituanie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Kliversala SIA	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Talina Nekustamie Ipasumi SIA	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Nekustamo Ipasumu sabiedriba Zvaigznes Centrs SIA	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
PK Hotel Management Services GMBH	Allemagne	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG

(a) IG : Intégration globale
MEE-EA : Mise en équivalence - Entreprise associée
MEE-CE : Mise en équivalence - CoEntreprise
NC : non consolidée

4 Informations sectorielles

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 8)

La norme IFRS 8 impose la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels.

Le Groupe est organisé, pour les besoins du management, en secteurs d'activité. Ces secteurs opérationnels sont les suivants : Développement immobilier, Hôtellerie & Tourisme dont *le time-share*, Holding.

Le groupe présente également des analyses par zones géographiques : Italie, Pays Baltes, Egypte, Dubaï, Autres.

Chaque entité est rattachée à son pays d'origine et à une activité ; les informations sont présentées selon cette allocation sauf en ce qui concerne les deux exceptions suivantes :

- Les passifs financiers sont réalloués à l'activité et au pays bénéficiaires du financement ;
- L'entité Sunny Properties qui porte l'activité de Time-share de Sharm el Sheik est rattachée à l'Egypte.

Les informations présentées par activité et zones géographiques sont : le compte de résultat, l'EBITDA, les actifs immobilisés, la trésorerie et les passifs financiers.

▪ Etat du résultat net et EBITDA

Activité

En euros	31 décembre 2024				31 décembre 2023 Retraité			
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	18 135 592	48 949 314	-	67 084 906	23 718 975	47 596 782	-	71 315 757
Achats	(12 248 864)	(37 986 980)	255 227	(49 980 617)	(17 571 086)	(33 576 475)	(798 763)	(51 946 324)
Charges de personnel	(5 225 193)	(8 756 406)	(2 885)	(13 984 484)	(4 634 770)	(8 579 153)	(1 989)	(13 215 912)
Amortissements, dépréciations et provisions	(618 247)	(443 653)	(276 976)	(1 338 876)	(437 823)	(9 067 723)	(333 709)	(9 839 255)
Autres produits opérationnels	84 236	1 425 472	21 152	1 530 860	14 665	1 074 672	2 063	1 091 400
Autres charges opérationnelles	(22 923)	(2 978 247)	(19 750)	(3 020 920)	(23 242)	(1 552 379)	(1 387)	(1 577 008)
Résultat opérationnel courant	104 601	209 500	(23 232)	290 869	1 066 719	(4 104 274)	(1 133 785)	(4 171 342)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 129 904			1 129 904	1 971 512			1 971 512
Cessions d'éléments d'actifs	(13 164)	(2 151)		(15 315)	(151 811)	4 223		(147 588)
Effet des variations de périmètre				-		73 354	-	73 354
Autres produits et charges	(20 082)	(26 124)	(6 750)	(52 956)	(73 224)	11 985 724	31 680	11 944 180
Dépréciations des écarts d'acquisition	(10 510 070)	(240 961)		(10 751 031)		(510 044)		(510 044)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(745 788)			(745 788)	(346 371)	(53 477)		(399 848)
Résultat des activités opérationnelles	(10 054 599)	(59 736)	(29 982)	(10 144 317)	2 466 825	7 395 506	(1 102 105)	8 760 224
Coût de l'endettement net	(4 296 499)	(1 828 944)	(198 105)	(6 323 548)	(3 660 297)	(1 937 402)	(46 164)	(5 643 863)
Autres produits et charges financiers	(34 354)	2 054 213	(321 513)	1 698 346	(42 357)	(1 762 613)	(485 205)	(2 290 175)
Résultat financier	(4 330 853)	225 269	(519 618)	(4 625 202)	(3 702 654)	(3 700 015)	(531 369)	(7 934 038)
Résultat avant impôts	(14 385 452)	165 533	(549 600)	(14 769 519)	(1 235 829)	3 695 491	(1 633 474)	826 186
Impôts	(88 617)	(1 984 097)	(105 250)	(2 177 964)	(14 807)	(214 539)	(126 703)	(356 049)
Résultat net	(14 474 069)	(1 818 564)	(654 850)	(16 947 483)	(1 250 636)	3 480 952	(1 760 177)	470 137
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	1 073 718	624 878	246 994	1 945 590	2 904 648	16 973 272	(768 396)	19 109 524

Zones géographiques

En euros	31 décembre 2024					31 décembre 2023 Retraité				
	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Chiffre d'affaires	21 089 528	18 135 592	27 763 583	96 203	67 084 906	22 855 601	22 986 810	25 284 721	188 625	71 315 757
Achats	(17 035 850)	(12 309 014)	(21 452 368)	816 615	(49 980 617)	(17 734 297)	(17 005 343)	(17 203 321)	(3 363)	(51 946 324)
Charges de personnel	(3 133 687)	(5 225 193)	(5 038 171)	(587 433)	(13 984 484)	(2 858 483)	(4 605 466)	(5 167 733)	(584 231)	(13 215 912)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 205 923)	(618 247)	729 049	(243 755)	(1 338 876)	(2 783 783)	(403 489)	(6 320 648)	(331 335)	(9 839 255)
Autres produits opérationnels	1 330 445	105 388	90 760	4 267	1 530 860	430 981	14 526	645 179	714	1 091 400
Autres charges opérationnelles	(537 853)	(23 400)	(2 441 048)	(18 619)	(3 020 920)	(110 544)	(23 461)	(1 414 671)	(28 332)	(1 577 008)
Résultat opérationnel courant	506 660	65 126	(348 195)	67 278	290 869	(200 524)	963 577	(4 176 473)	(757 922)	(4 171 342)
Variation de valeur des immeubles de placement		1 129 904			1 129 904		1 971 512			1 971 512
Cessions d'éléments d'actifs	(2 151)	(13 164)			(15 315)	2 588		(151 811)	1 635	(147 588)
Effet des variations de périmètre					-	-	73 354			73 354
Autres produits et charges opérationnels	(26 124)	(26 832)			(52 956)	6 622	(73 224)	11 965 651	45 131	11 944 180
Dépréciations des écarts d'acquisition	(34 072)		(206 889)	(10 510 070)	(10 751 031)	(51 108)		(458 936)		(510 044)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence				(745 788)	(745 788)	(53 477)			(346 371)	(399 848)
Résultat des activités opérationnelles	444 313	1 155 034	(555 084)	(11 188 580)	(10 144 317)	(295 899)	2 935 219	7 178 431	(1 057 528)	8 760 224
Coût de l'endettement net	(1 854 899)	(4 314 794)	32 180	(186 035)	(6 323 548)	(1 861 226)	(3 659 686)	(85 745)	(37 207)	(5 643 862)
Autres produits et charges financiers	(32 589)	(87 394)	2 102 263	(283 934)	1 698 346	1 312	(146 666)	(1 753 746)	(391 074)	(2 290 174)
Résultat financier	(1 887 488)	(4 402 188)	2 134 443	(469 969)	(4 625 202)	(1 859 914)	(3 806 352)	(1 839 491)	(428 281)	(7 934 038)
Résultat avant impôts	(1 443 175)	(3 247 154)	1 579 359	(11 658 549)	(14 769 519)	(2 155 811)	(871 133)	5 338 940	(1 485 809)	826 186
Impôts	(841 042)	(88 617)	(1 046 829)	(201 476)	(2 177 964)	(253 138)	(2 000)	(19 670)	(81 241)	(356 049)
Résultat net	(2 284 217)	(3 335 771)	532 530	(11 860 025)	(16 947 483)	(2 408 949)	(873 133)	5 319 270	(1 567 050)	470 137
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	1 684 308	1 773 281	(1 077 244)	(434 755)	1 945 590	2 538 992	3 338 708	13 958	(726 193)	19 109 523

■ Actifs immobilisés

Activité

En euros	31 décembre 2024				31 décembre 2023			
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Ecarts d'acquisition	69 134 591	35 460 543	-	104 595 133	69 134 591	60 756 783	-	129 891 374
Immobilisations incorporelles	98 277	5 933 070	430 161	6 461 508	160 914	6 010 835	507 591	6 679 340
Immobilisations corporelles	7 594 744	111 490 188	33 790	119 118 722	7 780 178	141 215 282	56 322	149 051 783
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	44 210 000	300 686	-	44 510 686	40 360 788	196 889	-	40 557 677
Droits d'utilisation	513 397	599 787	392 125	1 505 309	364 546	148 497	448 165	961 208

Zones géographiques

En euros	31 décembre 2024					31 décembre 2023				
	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Ecarts d'acquisition	9 173 200	69 071 888	26 287 342	62 702	104 595 133	9 207 272	69 071 888	40 776 581	10 835 633	129 891 374
Immobilisations incorporelles	126 221	98 277	2 078 397	4 158 613	6 461 508	213 673	96 298	2 092 845	4 276 524	6 679 340
Immobilisations corporelles	58 566 021	7 594 744	52 924 167	33 790	119 118 722	60 102 482	7 763 341	81 148 003	37 956	149 051 783
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		44 210 000	300 686		44 510 686		40 360 788	196 889		40 557 677
Droits d'utilisation	599 787	513 397	-	392 125	1 505 309	148 497	364 546		448 165	961 208

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Activité

En euros	31 décembre 2024				31 décembre 2023			
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Comptes bancaires courants	4 329 782	5 330 415	286 470	9 946 667	17 343 854	4 213 065	95 697	21 652 616
Liquidités en caisse	13 990	290 729	289	305 008	21 237	358 925	6 742	386 904
Total	4 343 772	5 621 144	286 759	10 251 675	17 365 091	4 571 990	102 439	22 039 520

Zones géographiques

En euros	31 décembre 2024					31 décembre 2023				
	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Comptes bancaires courants	3 259 824	4 329 841	1 872 324	484 678	9 946 667	2 823 799	17 055 083	1 530 737	242 996	21 652 615
Liquidités en caisse	11 447	13 990	279 502	69	305 008	29 269	20 065	337 456	115	386 905
Total	3 271 271	4 343 831	2 151 826	484 747	10 251 675	2 853 068	17 075 148	1 868 193	243 111	22 039 520

Passifs financiers

Activité

En euros	31 décembre 2024				31 décembre 2023			
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Emprunts obligataires	30 155 264	9 777 628	953 096	40 885 988	39 245 812	9 276 828	-	48 522 640
Emprunts auprès des établissements de crédit	17 827 547	23 973 914	6 883	41 808 344	4 754 253	25 584 272	9 562	30 348 087
Autres emprunts et dettes assimilées	631 065	8 568 309	3 598 309	12 797 683	642 040	13 524 070	3 053 118	17 219 228
Dettes financières	48 613 876	42 319 851	4 558 288	95 492 015	44 642 105	48 385 170	3 062 680	96 089 955
Passifs de location	532 387	611 813	401 859	1 546 059	423 152	159 523	451 698	1 034 373
Total	49 146 263	42 931 664	4 960 147	97 038 074	45 065 257	48 544 693	3 514 378	97 124 328
dont :								
non courant	26 730 583	39 197 900	3 733 661	69 662 144	33 636 980	35 962 497	3 173 405	72 772 882
courant	22 415 680	3 733 764	1 226 487	27 375 931	11 428 277	12 582 197	340 973	24 351 447

Zones géographiques

En euros	31 décembre 2024					31 décembre 2023				
	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Emprunts obligataires	9 777 628	30 155 264		953 096	40 885 988	9 276 828	39 245 812			48 522 640
Emprunts auprès des établissements de crédit	23 960 258	17 827 547	13 656	6 883	41 808 344	25 572 710	4 380 325	385 491	9 561	30 348 087
Autres emprunts et dettes assimilées	2 692 930	3 495 179	26 715	6 582 860	12 797 684	9 898 969	950 513	311 683	6 058 064	17 219 229
Dettes financières	36 430 816	51 477 990	40 371	7 542 839	95 492 016	44 748 507	44 576 650	697 174	6 067 625	96 089 956
Passifs de location	611 813	532 387		401 859	1 546 059	159 523	423 152		451 698	1 034 373
Total	37 042 629	52 010 377	40 371	7 944 698	97 038 075	44 908 030	44 999 802	697 174	6 519 323	97 124 329
non courant	35 217 277	26 730 583	26 715	7 687 568	69 662 143	32 320 324	33 554 716	679 143	6 218 699	72 772 882
courant	1 825 352	25 279 794	13 656	257 128	27 375 930	12 587 706	11 445 086	18 031	300 624	24 351 447

5 Notes sur l'état de la situation financière

5.1 Ecarts d'acquisition

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 3 et IAS 36)

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition telle que définie dans la norme IFRS 3 révisée.

En application de cette méthode, les actifs identifiables acquis, les passifs et passifs éventuels repris de l'entreprise acquise doivent être comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

L'écart d'acquisition représente la différence entre (1) la contrepartie transférée et le montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans la société acquise, et (2) et de la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis. Lorsqu'il en résulte une différence négative (écart d'acquisition négatif) elle est comptabilisée immédiatement en résultat.

Le groupe applique la méthode du *Goodwill* partiel.

Pour chaque regroupement d'entreprises, le montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans la société acquise (les intérêts minoritaires) peut initialement être évaluée, soit sur la base de leur juste valeur, soit sur la base de la quote-part d'actif net réévalué qui leur revient.

Le Groupe pourra éventuellement ajuster les valeurs initialement attribuées lors de la comptabilisation initiale et provisoire d'un regroupement d'entreprises, dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

L'écart d'acquisition est rattaché à des unités génératrices de trésorerie (UGT) ou à des groupes d'UGT.

Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation dès l'apparition d'un indice de perte de valeur d'un écart d'acquisition et au minimum une fois par an. Le test annuel est obligatoire pour les actifs à durée de vie indéterminée uniquement et les écarts d'acquisition.

Les écarts d'acquisition sont testés au niveau d'Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) qui constituent des ensembles homogènes générant conjointement des flux de trésorerie largement indépendants des flux de trésorerie générés par les autres UGT.

Les UGT de PREATONI Group sont :

- Activité hôtellerie : « l'hôtel », qui peut être porté par une entité unique (Domina Milano Fiera chez Novate, Zagarella Domina Sicily chez PK Sicily) ou plusieurs entités (Sharm El Sheikh chez Nile et Sicot).
- Développement immobilier : le groupe Pro Kapital.

Ces évaluations reposent sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF pour Discounted Cash Flows)

Cette méthode se déroule en trois étapes :

- Etape 1 : estimation des flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par les activités. Ces flux de trésorerie sont estimés à partir de plans d'affaires élaborés dans chaque pays où le Groupe a des activités de management, pour son propre compte.
- Etape 2 : actualisation des prévisions de flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée des activités au terme de la période de prévision (valeur terminale) à un taux approprié.
- Etape 3 : obtention de la valeur de l'entité égale à la valeur des activités, majorée de l'éventuel gain résultant de la différence entre les impôts effectifs à verser en cas de vente via une cession de titres d'une part et les impôts différés comptabilisés au bilan selon IAS 12 d'autre part.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable à la valeur recouvrable, comme expliqué ci-dessus, et à constater en résultat une perte de valeur lorsque la valeur nette comptable des actifs testés est supérieure à la valeur recouvrable.

En cas de perte de valeur d'une UGT à laquelle un écart d'acquisition est affectée, la dépréciation est comptabilisée :

- En premier en diminuant la valeur comptable de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT ; puis
- Le cas échéant, en diminuant la valeur comptable des autres actifs de l'UGT.

Les dépréciations constatées sur les écarts d'acquisition sont définitives et ne peuvent pas être reprises.

▪ Evolution de la valeur comptable du goodwill

En euros	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
31 décembre 2023	187 815 400	(57 924 026)	129 891 374
Variations de périmètre			-
Pertes de valeur		(10 751 031)	(10 751 031)
Ecart de conversion	(19 453 903)	4 908 693	(14 545 210)
Autres			-
31 décembre 2024	168 361 497	(63 766 364)	104 595 133

Hormis une dépréciation (voir ci-dessous), l'évolution du poste est la conséquence de la dévaluation de la livre égyptienne sur la période.

En euros	31 décembre 2024			31 décembre 2023		
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total
Egypte resort		15 441 432	15 441 432		23 778 715	23 778 715
Egypte time share			0			0
Italie		5 711 174	5 711 174		5 711 174	5 711 174
Pays Baltes	69 071 888		69 071 888	69 071 888		69 071 888
Dubai	-		0	10 772 930		10 772 930
Autres	62 703		62 703	62 703		62 703
Ecart d'acquisition des sociétés d'exploitation	69 134 591	21 152 606	90 287 197	79 907 521	29 489 889	109 397 410
Egypte		10 845 909	10 845 909		16 997 866	16 997 866
Italie		3 462 026	3 462 026		3 496 098	3 496 098
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	0	14 307 935	14 307 935	0	20 493 964	20 493 964
Total	69 134 591	35 460 542	104 595 133	79 907 521	49 983 853	129 891 374

▪ Dépréciation des écarts d'acquisition

A l'issue des tests de dépréciation, il a été constaté une perte de valeur de de 10 510 070 euros sur l'écart d'acquisition caractérisé par le savoir-faire lié à la gestion de projets immobiliers en déshérence.

5.2 Immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles sont des actifs non monétaires sans substance physique. Elles doivent être à la fois identifiables (donc séparables de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels), contrôlées par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée d'utilité déterminée. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

Les immobilisations qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

La durée d'utilité de la marque Domina est indéfinie; un test de dépréciation est effectué annuellement qui consiste à comparer la valeur nette comptable aux revenus de royalties perçus.

Les droits d'usufruit concernent le parc de Time Share acquis par Sunny Properties, dont la durée d'utilité est de 75 ans. Le taux d'amortissement annuel est de 1,2%.

Les autres actifs incorporels comprennent les licences, les droits d'utilisation informatiques (software) et les sites Internet. La durée d'amortissement de ces actifs est de 3 à 5 ans.

La dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles est incluse dans le poste "Amortissements, dépréciations et provisions" du Résultat Opérationnel Courant.

En euros	Marque Domina	Usufruit Time Share	Autres actifs incorporels	Total
Valeur brute				
31 décembre 2023	4 467 939	2 290 812	2 101 454	8 860 205
Entrée de périmètre				-
Acquisitions		6 047	222 224	228 271
Cessions			(92 574)	(92 574)
Ecart de conversion	(48 770)		(5 105)	(53 875)
Transferts de poste			(124 487)	(124 487)
Autres				-
31 décembre 2024	4 419 169	2 296 859	2 101 512	8 817 540
Amortissements et pertes de valeur				
31 décembre 2023	(699 007)	(197 967)	(1 283 891)	(2 180 865)
Variations de périmètre				-
Amortissements et pertes de valeur		(30 625)	(364 327)	(394 952)
Cessions			11 599	11 599
Ecart de conversion	7 525		1 842	9 367
Transferts de poste	64 538		134 281	198 819
Autres				-
31 décembre 2024	(626 944)	(228 592)	(1 500 496)	(2 356 032)
Valeur nette				
31 décembre 2023	3 768 932	2 092 845	817 563	6 679 340
31 décembre 2024	3 792 225	2 068 267	601 016	6 461 508

5.3 Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont évaluées initialement à leur coût d'acquisition ou leur coût de revient.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les immobilisations corporelles, à l'exception des terrains, sont amorties linéairement selon les durées moyennes suivantes :

- Bâtiments 33 à 50 ans
- Infrastructures 8 à 10 ans
- Agencements et Equipements 5 à 8 ans

Le Mobilier de bureau et les véhicules de transports sont amortis sur des durées de 5 à 8 ans.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture de l'exercice, un test de dépréciation est réalisé et le cas échéant, la valeur comptable de l'immeuble est dépréciée pour la ramener à sa valeur recouvrable.

En euros	Terrains	Bâtiments	Infrastructures	Agencements, Installations, Mobilier, Véhicules de transport	Immobilisation en cours	Total
Valeur brute						
31 décembre 2023	66 445 931	104 158 232	15 446 877	11 182 512	785 617	198 019 169
Variations de périmètre						0
Affectation du goodwill						0
Acquisitions		495 832	373 277	1 346 855	395 388	2 611 352
Cessions		(681 519)				(681 519)
Variation de juste valeur par le résultat						0
Variation de juste valeur par les capitaux propres						0
Ecart de conversion	(18 926 631)	(7 299 502)	(3 469 406)	(1 799 115)	(272 156)	(31 766 810)
Transferts de poste		454 335	(408 550)	(329 390)		(283 605)
Autres					(13 165)	(13 165)
31 décembre 2024	47 519 300	97 127 378	11 942 198	10 400 862	895 684	167 885 422
Amortissements et pertes de valeur						
31 décembre 2023		(30 851 195)	(10 356 990)	(7 311 973)	(447 228)	(48 967 386)
Variations de périmètre						-
Amortissement et perte de valeur		(2 724 720)	(824 553)	(790 343)		(4 339 616)
Cessions		396 060	275			396 335
Variation de juste valeur						-
Ecart de conversion		1 449 877	788 068	909 614	156 807	3 304 366
Transferts de poste		2 440 831	248 775	(1 826 378)		863 228
Autres		(23 627)				(23 627)
31 décembre 2024	0	(29 312 774)	(10 144 425)	(9 019 080)	(290 421)	(48 766 700)
Valeur nette						
31 décembre 2023	66 445 931	73 307 037	5 089 887	3 870 539	338 389	149 051 783
31 décembre 2024	47 519 300	67 814 604	1 797 773	1 381 782	605 263	119 118 722

Les acquisitions d'actifs ont été réalisées en Egypte à hauteur de 1 915 657 euros. Il s'agit d'investissements de renouvellement.

5.4 Immeubles de placement à la juste valeur

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital.

Les immeubles de placement incluent également les terrains et constructions, détenus à plus long terme pour une utilisation future comme immeubles de placement ou autres.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition frais et droits inclus.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont enregistrés à la leur juste valeur qui est déterminée en respectant les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13 :

- En fonction de prix cotés sur un marché actif (niveau 1) ;
- A partir de techniques de valorisation interne faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbes de taux, etc.), les valorisations issues de ces modèles sont ajustées afin de tenir compte d'une évolution raisonnable du risque de crédit du Groupe ou de la contrepartie (niveau 2) ;
- A partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données observables (niveau 3).

Les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 : elles sont déterminées annuellement par des experts indépendants, soit par comparaison directe avec des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, soit par la méthode des flux futurs de trésorerie (discounted cash flow).

La variation de juste valeur des immeubles de placement est enregistrée dans le Résultat des Activités Opérationnelles.

Lorsque l'utilisation future de l'immeuble est modifiée, ce dernier est reclassé dans le poste d'actif approprié et suit les règles de comptabilisation du poste dans lequel il est reclassé.

Les immeubles de placement du Groupe sont constitués de terrains détenus pour la réalisation de projets immobiliers destinés à être cédés. Lorsque le projet ou une partie du projet entre dans une phase de développement active en vue de sa commercialisation, l'immeuble ou la quote-part concerné est reclassé dans le poste stocks.

Le Groupe considère que le projet est entré en phase active de développement lorsqu'un ou plusieurs des événements suivants se réalisent :

- Signature d'un accord de réservation avec le (ou les) client ;
- Demande de permis de construction auprès de la municipalité locale ;
- Signature d'un accord de prêt de développement ;
- Signature d'un contrat de construction.

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Juste valeur à l'ouverture	40 557 677	45 574 900
Variations de périmètre	-	-
Acquisitions	570 375	473 588
Cessions		
Variation de juste valeur	1 129 904	1 971 512
Transferts	2 335 000	(7 659 212)
Ecarts de conversion	(82 270)	(6 670)
Autres		203 559
Juste valeur à la clôture	44 510 686	40 557 677

Les immeubles sont des terrains destinés à la promotion immobilière. Ils ont été évalués par un expert indépendant au 31 décembre 2024.

La décomposition du poste par immeuble s'établit comme suit :

En euros	Juste valeur par immeuble		
Immeuble	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation
Kristiine City	20 100 000	19 075 788	1 024 212
Ulemiste 5	4 200 000	3 920 000	280 000
Kliversala	13 743 180	13 711 000	32 180
City Oasis	3 820 000	3 654 000	166 000
Brivibas	2 347 000	0	2 347 000
Autres immeubles	300 506	196 889	103 617
Total	44 510 686	40 557 677	3 953 009

Immeuble	Capex (€)		Superficie (m ²)		prix moyen / m ² (€)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kristiine City	174 236	353 524	54 966	71 152	366	343
Ulemiste 5	0	0	18 500	18 500	227	212
Kliversala	3 181	60 830	82 628	82 960	166	166
City Oasis	163 331	14 636	31 631	31 631	121	116
Brivibas	43 560	44 598	31 212	31 212	75	75
Total	384 308	473 588	218 937	235 455		

5.5 Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2024, la seule entité consolidée selon la méthode de la mise en équivalence est la société Preatoni Real Estate DMCC.

Le montant de la participation en équivalence a été ramenée à Zéro avec la constatation d'une provision pour risques de 773 424 euros au 31 décembre 2024 contre 366 108 euros au 31 décembre précédent.

Les données résumées d'actifs, passifs et résultat à 100% se présentent comme suit :

En euros et à 100%	31 Décembre 2024	31 décembre 2023
Actifs courants	93 341 028	566 613
Actifs non courants	10 881 306	75 678 473
Passifs courants	86 066 496	76 085 106
Passifs non courants	19 702 685	892 195
Capitaux Propres	(1 546 847)	(732 215)
Chiffre d'affaires	-	-
Résultat net de l'exercice	(1 491 577)	(692 743)

5.6 Actifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

À la date d'acquisition, le Groupe détermine la classification de l'actif financier en fonction des caractéristiques de l'instrument et du modèle de gestion dans l'une des catégories comptables prévues par la norme IFRS 9.

Les actifs financiers de PREATONI Group sont classés sous les deux catégories suivantes :

Actifs évalués au coût amorti

Les actifs financiers sont évalués au coût amorti lorsque leur recouvrement est assuré par l'encaissement de flux de trésorerie contractuels (remboursements de principal et intérêts sur le capital restant dû).

Ces actifs correspondent aux créances rattachées à des participations, actifs financiers opérationnels, autres prêts et créances et créances commerciales. Ils sont initialement comptabilisés à la juste valeur puis au coût amorti calculé selon la méthode du TIE (Taux d'Intérêt Effectif). Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont dépréciés d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues. Selon la nature de l'actif, la perte de valeur est enregistrée soit dans le résultat opérationnel courant, soit dans le résultat financier.

Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

- Les actifs financiers dont l'objectif de détention ne correspond ni à l'encaissement des flux de trésorerie contractuels, ni à une cession de ces actifs, et pour lesquels les flux attendus ne correspondent pas uniquement à des remboursements de principal et des versements d'intérêts ;
- Les actifs désignés à la juste valeur sur option. Il s'agit principalement du portefeuille d'OPCVM de trésorerie dont la gestion et la performance sont fondées sur la juste valeur.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée en autres Charges et revenus et financiers.

Le groupe ne détient pas d'actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global.

Les actifs financiers du groupe comprennent :

- Les participations dans les entités non consolidées (instruments de capitaux propres)

Ces participations sont classées dans la catégorie des Instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par le compte de résultat.

En application d'IFRS 9, les instruments de capitaux propres sont comptabilisés à leur coût initial lorsqu'ils sont évalués en juste valeur par le compte de résultat. Les coûts de transaction sont alors enregistrés en compte de résultat à la date d'acquisition.

À chaque date de clôture, les participations du Groupe dans des sociétés non consolidées sont évaluées et comptabilisées à leur juste valeur. Cette juste valeur est déterminée sur la base de l'actif net comptable.

- Les autres actifs financiers non courants.

Ils sont constitués par les créances et prêts rattachés à des participations associées ou non consolidées, les prêts et avances à des tiers (parties liées) et les dépôts de garantie.

Les autres actifs financiers sont évalués au coût amorti.

Les pertes de valeur sont calculées en fonction des pertes attendues sur les actifs pris individuellement selon la règle suivante :

- Les actifs dont le risque de crédit ne s'est pas dégradé de manière significative font l'objet d'une dépréciation à hauteur des pertes attendues à un horizon de 12 mois.
- Les actifs dont le risque de crédit a augmenté de manière significative font l'objet d'une dépréciation à hauteur des pertes attendues sur la totalité de leur durée de vie.

Juste valeur

La norme IFRS 13 établit une classification de la juste valeur en trois niveaux de catégories pour les données utilisées pour les techniques de valorisation de la juste valeur de tous les actifs et passifs financiers. La juste valeur est déterminée, soit :

- En fonction de prix cotés sur un marché actif (niveau 1) ;

- A partir de techniques de valorisation interne faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbes de taux, etc.), les valorisations issues de ces modèles sont ajustées afin de tenir compte d'une évolution raisonnable du risque de crédit du Groupe ou de la contrepartie (niveau 2) ;
- A partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données observables (niveau 3).

La juste valeur des instruments financiers détenus par le Groupe évalués au coût amorti se rapproche généralement de la valeur comptable.

5.6.1 Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres comprennent les titres de la société Hypermarket, (736 639 euros) et de Colosseum Real Estate Vilnius (287 261 euros) filiales non consolidées de Svalbork.

En euros	Instruments de capitaux propres à la JV par résultat
31 décembre 2023	1 011 218
Variations de périmètre	
Acquisitions	
Variation de juste valeur enregistrée en résultat	12 901
Cessions	
Transferts	
Différences de change	
31 décembre 2024	1 024 119

5.6.2 Autres actifs financiers

Les prêts et créances enregistrent principalement :

- Les prêts consentis par Preatoni Swiss Holding à Preatoni Real Estate DMCC : 1 141 918 euros fin 2024 contre 633 118 fin 2023.
- Une créance avec la partie liée Domina Rus, provenant de l'activité de Time Share : 769 140 euros fin 2024 contre 992 582 euros fin 2023.

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Prêts et créances	1 911 059	1 639 176
Dépôts	530 712	211 641
Autres actifs financiers	37 605	0
Total	2 479 376	1 850 817
Courant	0	0
Non courant	2 479 376	1 850 817

5.7 Stocks

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 2)

Les stocks comprennent les stocks relatifs à l'activité d'hôtellerie & Tourisme et ceux relatifs à l'activité de développement immobilier.

Stocks de l'activité Hôtellerie & Tourisme

Il s'agit essentiellement de stocks de matières consommables, évaluées au coût d'achat majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

Les provisions pour dépréciation de ces stocks sont déterminées sur la base de la valeur nette de réalisation, soit le montant attendu de l'utilisation du stock dans le cours normal de l'activité.

Stocks de l'activité de Développement immobilier

Les terrains destinés aux projets de développement immobilier sont initialement comptabilisés en immeubles de placement. Ils sont transférés en stocks lorsque le projet entre en phase de développement (se reporter à la partie 5.4).

Le coût de revient de chaque projet immobilier est constitué de la valeur du terrain transféré du poste Immeubles de placement, des coûts de conception et de construction et de tous les coûts directement affectables dont les charges financières relatives au financement direct du projet.

Les stocks de l'activité de Développement immobilier comprennent :

- Les projets achevés disponibles à la vente, et
- Les travaux en cours.

Les projets achevés sont sortis des stocks lors de la cession des biens. Le coût de revient du bien et le produit de cession sont comptabilisés au compte de résultat sur la même période.

Lorsque l'estimation de la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La valeur de réalisation correspond au prix de vente estimé sur la base de prix du marché, diminué des coûts estimés d'achèvement et des coûts nécessaires à la réalisation de la vente.

Les stocks de l'activité de développement immobilier sont classés en actifs courants lorsqu'ils sont :

- Réalisés, cédés ou consommés durant le cycle normal d'exploitation ;
- Détenus principalement à des fins de négociation.

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits consommables et divers	1 055 279	1 367 054
Programmes en cours du développement immobilier	54 657 645	29 962 673
Uus Kindrali, Tallinn	8 948 174	-
Kindrali Majad, Tallinn	-	5 324 212
Kalaranna Kvartal, Tallinn	24 906 619	11 047 299
Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	13 405 565	7 211 337
Naugarduko, Vilnius	6 462 250	6 301 940
Avances et acomptes	935 037	77 885
Programmes achevés du développement immobilier	2 198 834	5 474 163
Kindrali Majad, Tallinn	193 008	165 334
Kalaranna kvartal, Tallinn	899 380	957 380
River Breeze, Riia	42 153	2 897 298
Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	1 064 293	1 454 151
Total	57 911 758	36 803 890

Sur les projets en cours de développement, sont vendus au 31 décembre 2024 :

- Plus de 55% du projet Kalaranna (Tallinn);
- 50% du projet Uus Kindrali,(Tallinn) ;
- 29% du projet Saltniu Namai (Vilnius).

L'obtention du permis de construire sur Naugarduko (Vilnius) est repoussée à 2025.

5.8 Clients

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

Les créances clients sont comptabilisées au coût amorti, déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables.

Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée de la norme IFRS 9 ; la comptabilisation des pertes potentielles est faite sur la durée de vie de la créance en se basant statistiquement sur les pertes historiques.

Pour déterminer les dépréciations en fonction des taux d'impayés attendus, les entités du groupe utilisent des matrices de risques de non-recouvrement adaptées à leurs réalités locales, au regard des taux d'impayés observés dans un passé récent sur des créances à profil de risque de crédit similaire (se reporter à la note 9.2 Risques de contrepartie).

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023 Retraité
Créances clients	16 497 861	16 945 336
Perte de valeur des créances clients	(6 006 560)	(7 196 815)
Total	10 491 301	9 748 521

Le poste clients se décompose comme suit par activité :

En euros	31 décembre 2024			31 décembre 2023 Retraité		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Développement immobilier	807 121	0	807 121	2 001 178	(723)	2 000 455
Hôtellerie & Tourisme dont Time-share	14 600 751	(4 925 338)	9 675 413	14 911 377	(7 196 092)	7 715 285
Holding	1 089 989	(1 081 222)	8 767	32 781	0	32 781
Total	16 497 861	- 6 006 560	10 491 301	16 945 336	- 7 196 815	9 748 521

Les clients du Développement immobilier sont des particuliers. Les ventes sont garanties par des versements d'acomptes. Le bien cédé reste la propriété de Pro Kapital jusqu'au règlement complet de la dette par le client.

L'activité hôtellerie & Tourisme se décompose comme suit entre Hôtellerie d'une part, Time-share d'autre part et par pays :

En euros	31 décembre 2024			31 décembre 2023 Retraité		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Egypte - Time-share	665 847	(537 827)	128 020	1 395 134	(970 654)	424 480
Egypte - Hôtellerie	8 510 763	(2 753 314)	5 757 449	8 781 038	(4 591 336)	4 189 702
Italie - Time-share	3 663 491	(1 080 939)	2 582 552	3 102 269	(661 765)	2 440 504
Italie - Hôtellerie	1 760 650	(553 258)	1 207 392	1 632 936	(972 337)	660 599
Total	14 600 751	- 4 925 338	9 675 413	14 911 377	- 7 196 092	7 715 285

NB : pour la présentation ci-dessus, les entités PK Sicily, Unupuntotre et Domina Srl sont rattachées à la ligne « Italie – Time-share ».

• Egypte Time-share

Les clients du Time-share en Egypte sont des particuliers. A l'établissement du contrat, le client verse un acompte de 30% ; les 70% résiduels sont perçus dans un délai (fixé contractuellement) de 18 mois au plus.

L'encours brut est constitué par des créances antérieures au 1er juillet 2022. Il n'existe pas d'encours pour les créances postérieures au 1er juillet 2022 du fait de la reconnaissance du chiffre d'affaires au fur et à mesure de l'utilisation du time-share par le client (se reporter à la note 1.3).

• Egypte Hôtellerie

La ligne "Egypte Hôtellerie" comprend 2 045 milliers d'euros brut de créances anciennes totalement dépréciées portées par la société Sicot.

Hors les créances anciennes de Sicot, le solde brut s'élève à 6 465 milliers d'euros et correspond aux clients de la société Nile qui sont :

- Pour 31% du solde, des Tour operators dont le délai de règlement est en moyenne de 30 jours ;
- Pour 68% des propriétaires (particuliers ou entreprises) d'immobiliers (villa, boutiques, appartements) sur le site de Sharm El Sheik à qui l'entité facture divers services et prestations : électricité, entretien.... La facturation varie en fonction du service vendu (annuelle, biannuelle...).

• Italie Time-share

La clientèle du Time-share regroupe deux catégories de clients :

- Les « acheteurs » essentiellement privés de Time-share dont les créances sont enregistrées chez PK Sicily Zagarella et Unopuntotre. Le règlement des contrats peut intervenir dès la mise en place du contrat ou bien étalé sur un à deux exercices selon les modalités conclues avec le client.
- Les propriétaires de Time-share dont les biens sont placés par l'intermédiaire d'un agent (au cas présent Domina Srl) et qui sont redevables d'une commission au titre de cette prestation. Ces propriétaires sont des particuliers et des entreprises.

• Italie Hôtellerie

Les clients de l'hôtellerie en Italie à la clôture de l'exercice sont principalement des Tour operators. Les délais de paiement qui leur sont accordés sont ajustés sur le règlement du client final (30% à la réservation et 70% en général 30 jours avant la prestation).

Les informations relatives à l'antériorité des créances sont présentées en Note 9.2 « Risque de contrepartie ».

5.9 Autres actifs

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Autres créances	2 538 633	6 124 943
Créances sociales et fiscales	1 458 855	713 339
Charges payées d'avance	713 702	977 209
Pertes de valeur des autres actifs	0	(3 728 584)
Total	4 711 190	4 086 907

Les provisions sur autres créances ont été reprises en résultat après encaissements des créances, notamment Eginvest (2 088 476 euros).

Le solde des autres créances comprend des :

- Avances et acomptes versés sur commande : 847 458 euros
- Intérêts courus sur prêts : 253 060 euros.

Les créances fiscales et sociales sont principalement représentées par des crédits de TVA.

5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 7)

Le poste de trésorerie et équivalents de trésorerie comprend les disponibilités ainsi que les placements à court terme - dépôts à vue - qui sont considérés comme liquides, convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur et détenus dans le but de faire face à des engagements de trésorerie à court terme.

Les concours bancaires sont présentés en dettes financières courant.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des éléments suivants :

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Comptes bancaires courants	9 946 667	21 652 616
Liquidités en caisse	305 008	386 904
Total	10 251 675	22 039 520

Les comptes bancaires sont principalement libellés en euros, franc suisse, dollar américain et livre égyptienne.

5.11 Capitaux propres

A l'issue de la réduction de capital réalisée le 11 juillet 2024, le capital de PREATONI Group s'élève à 324 979 392 euros, divisé en 8 807 035 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 36,9 euros chacune. Une prime d'émission de 36 108 843,5 a été constatée en contrepartie de la réduction de capital.

Les écarts de conversion de devises sont générés par la conversion en euros des états financiers des filiales préparés dans des devises autres que l'euro.

5.12 Provisions

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 37)

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle, légale ou implicite, à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Les provisions dont l'échéance est supérieure à 12 mois sont actualisées dès lors que l'effet de l'actualisation est significatif.

Au 31 décembre 2024, le montant total des provisions est de 2 072 902 euros dont 1 225 631 euros pour les entités égyptiennes.

En euros	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts de conversion	Reclassements	Autres	31 décembre 2024
Provisions pour litiges	371 009	696 994	(222 130)		(145 183)	14 311		715 001
Provisions pour charges	959 446	640 158	(596 878)		(331 084)	(14 311)	(72 852)	584 479
Provisions pour risques	367 615	407 314			(1 507)			773 422
Total Provisions	1 698 070	1 744 466	(819 008)	0	(477 774)	0	(72 852)	2 072 902
Courant								
Non courant	1 698 070							2 072 902

Sur la période, l'évolution du poste est expliquée par :

- Une provision pour risques complémentaire de 407 314 euros sur la participation en équivalence de Preatoni real Estate DMCC ;
- Une dotation nette complémentaire de 474 864 euros pour les litiges – clients, fournisseur d'eau DIA - portés devant les juridictions Cairotes ;
- L'effet de change pour -477 774 euros.

5.13 Dettes financières courant et non courant

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

Les dettes financières comprennent les emprunts obligataires, les emprunts auprès des banques et autres institutions financières, les dettes vis à vis de monsieur Ernesto PREATONI et les concours bancaires.

Les dettes financières sont des passifs financiers ; leur évaluation et leur comptabilisation sont définies par la norme IFRS 9 « Instruments financiers ».

Les emprunts sont évalués selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif.

Lors de leur comptabilisation initiale, les primes/décotes d'émission, primes/décotes de remboursement et frais d'émission sont comptabilisés en augmentation ou diminution de la valeur nominale des emprunts concernés. Ces primes et frais d'émission sont pris en compte dans le calcul du taux d'intérêt effectif, puis sont constatés en résultat de façon actuarielle sur la durée de vie de l'emprunt.

Les passifs financiers sont ventilés dans les états de situations financières entre passifs non courants et courants.

Juste valeur

La norme IFRS 13 établit une classification de la juste valeur en trois niveaux de catégories pour les données utilisées pour les techniques de valorisation de la juste valeur de tous les actifs et passifs financiers. La juste valeur est déterminée, soit :

- En fonction de prix cotés sur un marché actif (niveau 1) ;
- A partir de techniques de valorisation interne faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbes de taux, etc.), les valorisations issues de ces modèles sont ajustées afin de tenir compte d'une évolution raisonnable du risque de crédit du Groupe ou de la contrepartie (niveau 2) ;
- A partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données observables (niveau 3).

La juste valeur des instruments financiers détenus par le Groupe évalués au coût amorti se rapproche généralement de la valeur comptable.

5.13.1 Evolution de l'endettement

L'évolution de l'endettement présentée ci-dessous n'inclut pas les dettes de location définies par IFRS 16.

En euros	31 décembre 2023	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31 Décembre 2024
Encours Brut							
Emprunts obligataires	44 893 692	3 056 170	(10 032 868)				37 916 994
Emprunts auprès des établissements de crédit	29 771 465	17 550 646	(5 802 538)	(117 032)		(373 928)	41 028 613
Autres emprunts et dettes assimilées et concours bancaires	15 433 753	910 112	(5 690 061)	(55 467)		165 778	10 764 115
Sous Total	90 098 910	21 516 928	(21 525 467)	(172 499)	0	(208 150)	89 709 722
Intérêts courus sur							
Emprunts obligataires	3 628 948	3 295 420	(3 952 274)			(3 100)	2 968 994
Emprunts auprès des établissements de crédit	576 622	711 784	(511 775)			3 100	779 731
Autres emprunts et dettes assimilées	1 785 476	199 924		(5 239)		53 408	2 033 569
Sous Total	5 991 046	4 207 128	(4 464 049)	(5 239)	0	53 408	5 782 294
Total	96 089 956	25 724 056	(25 989 516)	(177 738)	0	(154 742)	95 492 016
Dont courant	24 045 153						26 934 157
Dont non courant	72 044 803						68 557 859

5.13.2 Répartition de l'endettement par échéance

Encours brut et intérêts courus (en euros)	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31 Décembre 2024
Emprunts obligataires	6 518 926	34 367 062		40 885 988
Emprunts auprès des établissements de crédit	16 908 125	5 452 571	19 447 641	41 808 337
Autres emprunts et dettes assimilées	3 507 106	8 925 140	365 437	12 797 683
Total	26 934 157	48 744 773	19 813 078	95 492 008

5.13.3 Principales sources de financement

▪ Emprunts obligataires

Les émetteurs des obligations sont AS Pro Kapital pour le financement de l'activité de développement immobilier et Domina Vacanze Holding pour le financement de l'hôtel de Milan et du resort de Zagarella

Emprunteur	Type	Nombre d'obligations	Devise d'émission	Taux de référence	Echéance	Montant maximum	Encours brut au 31 décembre 2024	Encours brut au 31 décembre 2023
Total (en euros)							37 916 994	44 893 692
AS Pro Kapital							30 155 264	38 031 962
	Non garanti/non convertible	3 459 081	EUR	9%	31/10/2026	8 232 613	8 128 933	9 581 572
	Garanti/non convertible	285	EUR	11%	20/02/2028	28 450 390	22 026 331	28 450 390
Preatoni Group							900 000	0
	Non convertible		EUR	10%	06 & 07 2028	900 000	900 000	0
Domina Vacanze Holding							6 861 730	6 861 730
	Non garanti/non convertible	294 118	EUR	4%	31/12/2026	500 000	500 000	500 000
	Convertible	116 307	EUR	7%	31/12/2026	197 722	197 722	197 722
	Convertible	8 627	EUR	7%	31/12/2026	14 666	14 666	14 666
	Convertible	23 874	EUR	7%	31/12/2026	40 586	40 586	40 586
	Convertible	43 002	EUR	7%	31/12/2026	73 103	73 103	73 103
	Convertible	25 290	EUR	7%	31/12/2026	42 993	42 993	42 993
	Non garanti/non convertible	3 525 094	EUR	8%	31/10/2026	6 482 022	5 992 660	5 992 660

Ernesto PREATONI est souscripteur de diverses tranches dans les emprunts obligataires émis par DVH :

- 294 118 obligations dans l'emprunt non garanti et non convertible ;
- 2 345 942 obligations dans l'emprunt non garanti et non convertible ;
- 207 728 obligations dans les emprunts convertibles.

Ernesto PREATONI a officiellement notifié le Groupe de sa décision de reporter les échéances principales et intérêts au 31 décembre 2026. La date d'échéance initiale de l'ensemble de ces obligations était antérieure au 31 décembre 2024. Le report d'échéance des 3 525 094 obligations non garantie/non convertible a fait l'objet de formalités et l'information a été mise à jour sur le Nasdaq estonien. Pour les autres obligations, les informations n'ont pas été mises à jour sur le Nasdaq estonien. Ce report d'échéance s'imposant de droit aux souscripteurs minoritaires qui détiennent 4% des obligations convertibles, la dette obligataire de DVH est classée en non courant.

▪ Emprunts bancaires

La dette bancaire est essentiellement portée par Immobiliare Novate et PK Sicily pour financer l'acquisition des hôtels italiens et Pro Kapital pour le financement des programmes immobiliers en cours.

Emprunteur	Banque	Devise d'émission	Taux de référence	Echéance	Encours brut au 31 décembre 2024	Encours brut au 31 décembre 2023
Total (en euros)					41 028 613	29 771 464
AS Pro Kapital					17 811 151	4 380 325
	Sparkasse	EUR	3%	30/06/2030	343 750	406 250
	Siauliu Bankas	EUR	Euribor + 5%	31/08/2027	500 000	
	Volksbank	EUR		01/11/2029	39 710	
	AS LHV Bank	EUR	Euribor + 5,25%	28/04/2026	15 103 916	3 974 075
	AS LHV Bank	EUR	Euribor + 6,25%	01/01/2026	1 823 775	-
Immobiliare Novate					10 187 486	10 775 301
	Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	6 254 499	6 521 529
	Crédit Agricole	EUR	5%	30/09/2040	1 409 028	1 469 279
	Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	2 149 532	2 247 863
	BANCA SELLA	EUR	1%	30/09/2028	18 950	24 300
	MEDIOLANUM	EUR	Euribor Trim.Floor base 360: 1,173%	31/01/2027	355 477	512 330
PK Sicily					12 986 636	13 621 324
	AMCO	EUR	3%	31/12/2026	12 977 638	13 606 071
	INTESA	EUR	1%	14/05/2026	8 998	15 253
Nile Company for Hotels & Resorts Management					13 656	386 120
	Arab African International Bank	EGP	21%	01/04/2025	13 656	76 145
		EGP	5%	01/01/2024	-	309 975
Autres emprunts et ajustements					29 684	608 394

▪ Autres emprunts et dettes assimilées

Les autres emprunts sont principalement les prêts octroyés par Ernesto Preatoni à des sociétés du groupe et un crédit vendeur chez Domina International pour l'acquisition d'Unopuntotre.

Emprunteur	Prêteur	Nature	Encours brut au 31 décembre 2024	Encours brut au 31 décembre 2023
Total (en euros)			10 464 115	15 433 753
Entités du Groupe	Ernesto Preatoni (1)	prêts et avances	2 969 419	7 489 334
Domina International	Tiers	Crédit vendeur pour l'acquisition de Unopuntotre	3 391 427	3 399 950
Domina International	Saarnas Family Office SA et Accordo Limited (1)	Prêts	250 244	555 382
Unopuntotre	Tiers	Financement d'actionnaire	1 757 068	1 757 068
Svalbork	Filiales non consolidées (1)	Prêts avec intérêts	884 500	884 500
Nuda Proprieta	Tiers	Prêts	625 000	618 500
Immobiliare Novate	Actionnaires	Prêts	365 437	409 649
Preatoni Swiss Holding	ikaro management italia est (1)	Prêts	215 065	-
Autres			5 955	319 370

(1) voir détail en note 11.3 transactions avec les parties liées

▪ Covenants

Les clauses contractuelles de l'emprunt garanti non convertible de 28 500 000 euros imposent à AS Pro Kapital de respecter un ratio fonds propres/actifs immobilisés supérieur à 35%. Au 31 décembre 2024, ce ratio était de 43,13%.

Il n'existe pas de clauses de ce type dans les contrats souscrits par les autres entités du groupe

5.14 Autres passifs non courants

En euros	31 décembre 2023	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31 Décembre 2024
Dépôts et cautionnements versés	2 505 254	1 699 359	(5 723)	(997 211)		1 182	3 202 861
Autres passifs	2 000 814	854 620		(803 094)		89 870	2 142 210
Total	4 506 068	2 553 979	(5 723)	(1 800 305)	0	91 052	5 345 071

Les autres passifs non courants sont essentiellement constitués d'une dette vis à vis d'un fournisseur d'eau DIA Egypt Sinai Co. For touristic development.

5.15 Dettes d'exploitation

PRINCIPES COMPTABLES

Les dettes d'exploitation comprennent les dettes fournisseurs et les dettes fiscales (hors impôts différés) et sociales (hors avantages postérieurs à l'emploi), les produits constatés d'avance et les autres dettes.

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Fournisseurs	13 072 480	12 904 842
Autres passifs	13 368 787	10 112 914
Dettes fiscales et sociales	4 001 301	4 342 509
Produits constatés d'avance	618 082	274 947
Autres dettes d'exploitation	8 749 404	5 495 458

5.16 Actifs et Passifs contrats

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 15)

Le Groupe doit présenter de façon isolée, à l'actif de l'état de situation financière :

- Les créances clients correspondant au droit inconditionnel à recevoir de la trésorerie, en échange des obligations contractuelles dont il s'est déjà acquitté.
- Les créances clients pour lesquelles n'a pas encore obtenu un droit inconditionnel à encaissement, par exemple parce qu'il a rempli, pour partie uniquement, ses obligations.

Ces actifs contrats sont dépréciés, dès que des pertes de valeur sur ces actifs sont attendues, en appliquant les mêmes principes que pour les pertes de valeur sur les créances commerciales.

Le Groupe doit présenter de façon isolée, au passif de l'état de situation financière :

- Les passifs encourus du fait que les clients ont déjà payé des prestations qui n'ont pas encore été réalisées (acomptes reçus sur prestations non encore réalisées ; produits constatés d'avance).

Les actifs et passifs contrats doivent être présentés sur deux lignes distinctes en « courant » et « non courant ».

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023 retraité
Passifs contrats non courant	8 420 135	8 365 968
Développement Immobilier		3 657 132
Hôtellerie		
Time-share	8 420 135	4 708 836
Passifs contrats courant	11 629 295	1 235 642
Développement Immobilier	9 617 774	
Hôtellerie	1 201 953	821 189
Time-share	809 568	414 453
Total	20 049 430	9 601 610

Au 31 décembre 2024, les passifs contrats sont :

- Pour le développement immobilier : les avances versées à la réservation des biens immobiliers et reprises à la lorsque le bien est remis aux clients. L'augmentation du poste est due au lancement de nouvelles phases sur les

projets de Kalaranna District, Uus-Kindrali et Šaltinių Namai. Fin 2024, l'intégralité de ces passifs est classée en « courant » compte tenu de l'échéance de livraison des projets.

- Pour l'hôtellerie & Tourisme : les arrhes et dépôts versés par les clients et les agences de voyage.
- Pour le time-share : les avances versées par les clients de Sunny Properties. Elles correspondent à la différence entre le chiffre d'affaires reconnu sur les contrats en cours et le montant de règlement encaissé sur ces mêmes contrats.

5.17 Contrats de location

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 16)

Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme portent principalement sur des locaux, des véhicules et du matériel de reprographie.

Le Groupe a choisi de bénéficier des exemptions prévues par IFRS 16 pour :

- Les loyers relatifs à des contrats dont la durée est inférieure ou égale à 12 mois, si ces contrats ne contiennent pas d'options d'achat des biens loués ;
- Les loyers sur des contrats qui portent sur des actifs dont la valeur unitaire à neuf est inférieure à 5 000 euros.

Au titre des contrats de location dont le groupe est preneur, le Groupe comptabilise, à la date de prise d'effet d'un contrat, dans son bilan :

- Au passif, une dette relative aux loyers futurs à payer. La norme IFRS 16 préconise d'actualiser les loyers futurs à payer en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat s'il est possible de déterminer facilement ce taux, ou à défaut, en utilisant le taux d'endettement marginal de l'entité qui porte les contrats de location concernés. Le taux d'endettement marginal correspond au taux d'intérêt que le groupe aurait eu à payer pour emprunter sur une durée et dans un environnement économique similaires, les fonds nécessaires à l'acquisition d'un actif d'une valeur équivalente à celui du droit d'utilisation de l'actif. Ce taux d'emprunt marginal est calculé en fonction du pays sous-jacent et des risques liés à la catégorie d'actif concernée par le contrat.
- A l'actif, un droit d'utilisation évalué à son coût, correspondant à la dette de location majorée, le cas échéant, des coûts initiaux encourus pour la conclusion du contrat, du montant des loyers prépayés et de l'estimation des éventuels coûts de restauration.

Après la date de prise d'effet, les droits d'utilisation sont amortis de façon linéaire selon la durée des contrats. Par exception, un droit d'utilisation est amorti sur la durée de vie utile du bien loué lorsque le groupe a la certitude raisonnable d'exercer une option d'achat portant sur ce bien. La dette de location est quant à elle ultérieurement évaluée au coût amorti.

- Dans le compte de résultat, aux loyers et redevances payés sont substitués :
 - Les dotations aux amortissements des droits d'utilisation ;
 - Une charge financière, égale à la part d'intérêts payés dans les loyers versés en sus de la part de capital remboursé et venant en réduction de la dette.

Les droits d'utilisation font l'objet de tests de dépréciation dès l'apparition d'indices objectifs de perte de valeur.

Les analyses suivantes présentent les principaux postes relevant des contrats de location.

▪ Droits d'utilisation

En euros	Bâtiments	Matériel de transport	Equipement informatique	Total
Valeur brute				
31 décembre 2023	1 667 172,0	182 775,0	94 687	1 944 634
Variations de périmètre				0
Acquisitions	893 395	86 887	23 938	1 004 220
Cessions				0
Ecart de conversion				-
Autres	(646 427)	(68 902)	(94 687)	(810 016)
31 décembre 2024	1 914 140	200 760	23 938	2 138 838
Amortissements et pertes de valeur				
31 décembre 2023	(789 694)	(99 053)	(94 679)	(983 426)
Variations de périmètre				-
Amortissement et perte de valeur	(338 353)	(45 926)	(6 842)	(391 121)
Cessions				-
Ecart de conversion				-
Autres	589 432	56 907	94 679	741 018
31 décembre 2024	(538 615)	(88 072)	(6 842)	(633 529)
Valeur nette				
31 décembre 2023	877 478	83 722	8	961 208
31 décembre 2024	1 375 525	112 688	17 096	1 505 309

▪ Dette de location

En euros	31 décembre 2023	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31 Décembre 2024
Dette de location non courante	728 079	615 222	(147 364)			(91 652)	1 104 285
Dette de location courante	306 294	112 464	(48 840)			71 856	441 774
Total	1 034 373	727 686	(196 204)	0	0	(19 796)	1 546 059

L'échéance de la dette ci-dessous est actualisée.

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31 Décembre 2024
Dette de location	441 774	1 025 358	78 927	1 546 059

▪ Charges de location non retraitées

Au 31 décembre 2024, le montant des charges de location non retraitées, principalement sur des contrats de faible valeur, est de 400 266 euros euros.

6 Notes sur l'état du résultat net

6.1 Chiffre d'affaires

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 15)

Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour le montant que le Groupe s'attend à recevoir en contrepartie du transfert du contrôle des biens et des services.

Il comprend les produits provenant du développement immobilier d'une part, de l'hôtellerie & Tourisme & Tourisme dont le *time Share*, d'autre part.

Développement immobilier

Le Groupe développe et vend des propriétés résidentielles et commerciales. Les contrats sont signés avec les acquéreurs lorsque les biens immobiliers sont soit achevés, soit en cours de développement. La cession définitive intervient lors de la signature, devant notaire, du contrat de vente constatant le transfert de la propriété et des risques attachés au bien au client.

Le chiffre d'affaires est évalué au prix de transaction contractuel et la contrepartie est due lorsque le titre de propriété a été transféré. Les revenus sont constatés à l'achèvement du fait que le transfert progressif du risque, et par conséquent du transfert de propriété, n'est pas reconnu en Estonie. Le transfert de propriété est effectif lors de la signature de l'acte notarié et du paiement du prix.

Les avances versées par les clients lors de la réservation des programmes sont isolées au passif sous la ligne « Passifs contrats ».

Hôtellerie & Tourisme

- Chambres et packages

Le Groupe exploite tous les hôtels dont il est propriétaire.

Le chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie & Tourisme est constaté lorsque le produit ou service a été transféré au client et que l'établissement a satisfait à son obligation de performance. Les hôtels constatent les revenus sur une base quotidienne. Les revenus des séjours réservés et payés d'avance par le client ne sont pas enregistrés en chiffre d'affaires.

- Autres revenus de l'hôtellerie

Les autres revenus de l'hôtellerie correspondent principalement :

- Aux revenus locatifs des activités opérées par des tiers sur le site : clinique, casino...
- Aux revenus de prestations annexes proposées aux clients (excursions...).

Time-share

Les clients ont la possibilité d'acheter du time-share à Sharm el Sheikh en Egypte, en Sicile à Zagarella et dans le nord de l'Italie à Gardone Riviera.

A Sharm El Sheikh, Sunny Properties détient l'usufruit du parc de time-share. Le versement d'un acompte de 30% de la valeur du contrat transfère au client le droit d'utiliser le bien immobilier sur une période en général d'une semaine par an, sur une durée de 5 ou 30 ans. Le solde, soit 70%, est réglé sur 18 mois au plus. Le chiffre d'affaires est réparti sur la durée du contrat. A l'issue de la période contractuelle, le bien est récupéré en l'état. Lorsqu'un contrat est annulé, les encaissements reçus correspondant à du chiffre d'affaires non encore reconnus sont transférés en résultat.

En Italie, le time-share est vendu sous la forme d'unités immobilières d'une durée d'une semaine utilisable une fois par an, sur une durée illimitée. Le chiffre d'affaires est constaté à la date d'acceptation du contrat par le client. Ce dernier peut utiliser le bien dès la signature du contrat sans attendre la signature de l'acte notarié.

Le chiffre d'affaires par activités et secteurs géographiques est présenté en note 4.

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023 Retraité
Développement immobilier	18 135 592	23 718 975
Hôtellerie & Tourisme	48 949 314	47 596 782
Hôtellerie	45 419 356	45 343 255
Time-share	3 529 958	2 253 527
Total	67 084 906	71 315 757

Le carnet de commandes représente le chiffre d'affaires futur sur les contrats signés avec les clients pour l'activité de Time-share en Egypte.

La décomposition du carnet de commandes est la suivante :

En euros	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31 Décembre 2024
31 décembre 2024	1 129 593	3 879 206	7 869 441	12 878 240
31 décembre 2023	658 073	4 652 573	2 824 172	8 134 818

6.2 Charges d'exploitation

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Achats	(21 168 520)	(27 482 148)
Énergie, entretien et réparations	(7 714 654)	(7 253 450)
Autres coûts	(19 944 861)	(16 072 002)
Impôts et taxes	(1 152 582)	(1 138 724)
Total	(49 980 617)	(51 946 324)

Le poste « Achats » comprend le coût de revient des projets immobiliers ; ceux-ci s'élèvent à 6 192 099 euros au 31 décembre 2024 contre 11 220 587 euros au 31 décembre 2023.

6.3 Pertes de valeur, amortissements et provisions

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Pertes de valeur	4 379 461	(4 237 423)
Amortissements	(5 004 332)	(5 293 922)
Dotations/reprises sur provisions	(714 005)	(307 909)
Total	(1 338 876)	(9 839 255)

L'évolution du poste entre 2023 et 2024 est directement liée à l'évolution des « pertes de valeur » :

- En 2024, des reprises de provisions ont été effectuées pour 4 430 673 euros, dont 2 189 149 euros chez Nile sur la créance Eginvest. Les autres reprises, soit 1 782 292, couvrent les soldes clients irrécouvrables transférés en résultat (1 072 238 euros).
- En 2023, des provisions pour pertes de valeur avaient été constatées sur des créances anciennes de l'activité Time-share (1 681 997 euros) et hôtelière (2 877 511 euros) en Egypte.

6.4 Résultat des activités opérationnelles

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023 Retraité
Résultat Opérationnel Courant	290 869	(4 171 342)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 129 904	1 971 512
Cessions d'éléments d'actifs	(15 315)	(147 588)
Effet des variations de périmètre	-	73 354
Autres produits et charges	(52 956)	11 944 180
Dépréciations des écarts d'acquisition	(10 751 031)	(510 044)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(745 788)	(399 848)
Résultat des activités opérationnelles	(10 144 317)	8 760 224

Au 31 décembre 2024, l'écart d'acquisition caractérisé par le savoir-faire lié à la gestion de projets immobiliers en déshérence est déprécié à hauteur de 10 510 070 euros.

Au 31 décembre 2023, les « Autres produits et charges » comprenaient l'annulation de dettes d'exploitation antérieures à 2014 chez Sinai Co. For touristic development et Nile.

6.5 Résultat financier

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	84 986	78 056
Produits sur créances et VMP	0	17 459
Intérêts bancaires reçus	84 986	60 596
Coût de l'endettement financier brut	(6 408 534)	(5 917 533)
Intérêts et charges des emprunts obligataires	(4 710 141)	(4 081 075)
Intérêts des autres emprunts	(1 144 080)	(1 306 157)
Intérêts bancaires et sur opérations de financement	(515 674)	(499 192)
Charges financières sur la dette de location	(38 639)	(31 109)
Coût de l'endettement financier net	(6 323 548)	(5 839 477)
Autres produits et charges financiers	1 698 346	(2 094 561)
Pertes de change	(3 895 201)	(2 298 928)
Gains de change	5 799 122	828 825
Autres charges financières	(460 898)	(888 370)
Autres produits financiers	255 323	263 912
Résultat financier	(4 625 202)	(7 934 038)

Les intérêts et charges des emprunts obligataires sont les principales charges composant le coût de l'endettement. Leur augmentation sur la période est expliquée par les coûts liés à la restructuration de la dette obligataire de Pro Kapital Grupp.

Les pertes et gains de change représentent un produit net de 1 903 201 euros dont 2 861 935 euros pour la société Nile. Cette entité dispose en effet de comptes bancaires et de créances (dont créances avec le groupe) en euros et dollars dont la conversion s'est traduite par un effet de change positif.

7 Impôts sur les sociétés

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 12)

Le Groupe calcule ses impôts sur le résultat conformément aux règles et taux adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

Les impôts - exigibles et différés - sont comptabilisés dans le compte consolidé du résultat de la période, à l'exception de ceux provenant :

- D'une transaction ou d'un événement comptabilisé en « Autres éléments du résultat global » ou en capitaux propres,
- D'un regroupement d'entreprises.

Conformément à la norme IAS 12, les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs dans les états financiers consolidés et leurs valeurs fiscales donnent lieu à la constatation d'un impôt différé selon la méthode du report variable en utilisant les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les passifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables, sauf pour celles associées aux investissements dans des filiales, entreprises associées et participations dans des partenariats, lorsque :

- Le décalage de la reprise des différences temporelles peut être contrôlé et
- Qu'il est probable que les différences temporelles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

A ce titre, le Groupe prend en compte les bénéfices imposables futurs résultant des budgets et prévisions les plus récents, préparés en utilisant les mêmes critères que ceux décrits pour tester la dépréciation des actifs et des écarts d'acquisition.

Les impôts différés sont revus à chaque arrêté pour tenir compte notamment des incidences des changements de législation fiscale et des perspectives de recouvrement des différences temporelles déductibles.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les taux d'impôt appliqués dans le Groupe sont les suivants :

	2024	2023
France	25,0%	25,0%
United Arab Emirates - Ras el Khaïmah	0,0%	0,0%
Suisse et Liechtenstein	21,5%	17,5%
Estonie	0,0%	0,0%
Egypte	22,5%	22,5%
Lituanie	15,0%	15,0%
Italie	27,9%	27,9%

7.1 Impôts au résultat

Au 31 décembre 2024, les impôts se décomposent comme suit :

En euros	décembre 2024	31 décembre 2023
Impôt courant	(507 691)	(1 455 911)
Impôt différé	(1 670 273)	1 099 862
Total	(2 177 964)	(356 049)

La réconciliation entre la charge d'impôt théorique et la charge d'impôt comptabilisée est présentée dans le tableau suivant :

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023 Retraité
Résultat net	(16 947 483)	470 137
Part dans les entreprises associées et coentreprises	(745 788)	(399 848)
Impôts	(2 177 964)	(356 049)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (A)	(14 023 731)	1 226 034
Taux d'impôt normatif de Preatoni Group (B)	25,0%	25,0%
Impôt théorique (C) = (A) x (B)	3 505 933	(306 509)
En effet :		
Différence entre le taux d'impôt normal applicable à Preatoni Group et le taux d'impôt normal applicable dans les juridictions françaises et étrangères	493 313	287 949
Différences permanentes	(347 164)	(2 132 952)
Eléments taxés à taux réduit ou nul	30 651	749 986
Compléments d'impôt	79 506	-
Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(5 268 089)	(472 304)
Reconnaissance ou consommation de produits d'impôt sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles antérieurement non reconnus	(464 564)	1 632 023
Effet des changements de taux d'impôt	-	-
Autres impôts, crédits d'impôt et autres réductions d'impôt	(207 549)	(114 242)
Impôt effectif	(2 177 964)	(356 049)

7.2 Impôts différés

En euros	Actifs incorporels & corporels	Déficits	Autres bases	Total
Impôts différés actifs				
31 décembre 2023	169 125	4 879 626	1 951 108	6 999 859
Variations de périmètre				-
Variation en résultat		(677 205)	(980 243)	(1 657 448)
Ecart de conversion		(87 874)	(670 939)	(758 813)
Autres variations				-
31 décembre 2024	169 125	4 114 547	299 926	4 583 598
Impôts différés passifs				
31 décembre 2023	22 858 189		2 453 037	25 311 226
Variations de périmètre				-
Variation en résultat	(206 702)		219 527	12 825
Ecart de conversion	(5 950 126)		(672 164)	(6 622 290)
Autres variations	32 486		(37 804)	(5 318)
31 décembre 2024	16 733 847		1 962 596	18 696 443

L'évolution du poste sur 2024 est essentiellement imputable à la dévaluation de la livre égyptienne.

8 Rémunérations et avantages au personnel

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 19)

La norme IAS 19 précise les règles de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Cette comptabilisation survient sur la période d'acquisition des droits.

Selon les lois et usages de chaque pays, les sociétés du Groupe ont des obligations en termes de retraite, préretraite, indemnités de départ et régimes de prévoyance.

Les avantages au personnel, monétaires ou en nature sont classés dans les catégories suivantes :

Avantages à court terme

Il s'agit des salaires, congés payés, contributions sociales... dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants. Ils font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Autres dettes ».

Avantages à long terme

Ils correspondent à des avantages dus pendant la période d'activité du salarié ou à terme (indemnités liées à l'ancienneté), dont le règlement est attendu au-delà de douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel ont été rendus les services correspondants. Ils sont comptabilisés en tant que provisions non courantes.

Avantages postérieurs à l'emploi

Les employés du Groupe en Italie sont couverts par un régime salarial postérieur à l'emploi.

Il s'agit d'un régime à prestations définies, dans lequel les employés bénéficient d'une allocation TFR « Trattamento di fine rapporto » versée en cas de cessation du contrat de travail. Cette allocation est régie par l'article 2120 du Code civil italien.

Selon les dispositions de l'IAS 19R, l'allocation « TFR » correspond à un régime à prestations définie ; la méthode utilisée pour déterminer le montant de l'engagement est la méthode des unités de crédit projetées.

Hormis l'Italie, il n'existe pas d'avantages postérieurs – prestations ou cotisations définies- pour les salariés des autres entités du Groupe.

8.1 Engagements de retraite et assimilés

Le régime de retraite donnant lieu à la constatation d'une provision pour engagement de retraite dans les comptes consolidés du groupe est l'allocation « Trattamento di fine rapporto » en Italie.

Provisions constatées dans l'état de la situation financière

En euros	31 Décembre 2024	31 décembre 2023
Régime de prestations définies non actualisé en Italie	0	4 408
Régime de prestations définies en Italie	590 934	564 022
Total	590 934	568 430

Variation des provisions

En euros	31 Décembre 2024	31 décembre 2023
Montant à l'ouverture	568 430	527 699
Entrée de périmètre		
Coût d'intérêt	19 384	19 174
Coût du service courant	87 235	75 539
Cotisations des participants au régime		
Prestations payées, nettes	(96 586)	(63 910)
Coût du service passé		
Frais administratifs		
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies	12 471	23 624
Régime de prestations définies non actualisé en Italie		(13 696)
Montant à la clôture	590 934	568 430

Ecart actuariels enregistrés dans les capitaux propres

En euros	31 Décembre 2024	31 décembre 2023
Montant à l'ouverture	(39 182)	(62 806)
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies	12 471	23 624
Rendement sur les actifs du régime		
Montant à la clôture	(26 711)	(39 182)

Hypothèses actuarielles

	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Eur corporate AA, AA+ au 31 décembre 2024		Eur corporate AA, AA+ au 29 décembre 2023	
Taux d'actualisation				
Taux de roulement du personnel	13,00%		12,30%	
Taux d'inflation	2024: 1,1%	2025: 1,8%	2023: 5,6%	2024: 2,3%
	2026: 1,8%	2027: 1,8%	2025: 2,0%	dal 2026: 2,1%
	2028: 1,9%	Dal 2029: 2,00%		
Augmentation de salaire future	1,00%		1,00%	
Démographie	Table RG48		Table RG48	

Analyse de sensibilité

En euros	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Sur le taux d'actualisation		
Taux + 0,50%	575 612	550 586
Taux - 0,50%	608 325	577 850
Sur le taux d'inflation		
Taux + 0,50%	600 199	572 474
Taux - 0,50%	583 058	555 436
Taux de rotation du personnel		
Taux + 0,50%	591 418	564 033
Taux - 0,50%	591 644	563 662

8.2 Frais de personnel et effectifs

En euros	31 Décembre 2024	31 décembre 2023
Salaires et émoluments	(10 620 173)	(9 689 150)
Charges de sécurité sociale	(1 479 064)	(1 664 649)
Autres coûts	(1 885 247)	(1 862 113)
Total	(13 984 484)	(13 215 912)

Les « Autres coûts » enregistrent les primes et bonus versés aux salariés et, en Egypte, les dépenses consacrées aux tenues vestimentaires et à la formation du personnel.

L'effectif « Equivalent Temps Plein » du Groupe présenté se présente comme suit au 31 décembre 2024 :

Pays / Activité	Cadres & Agents de maîtrise	Employés & Ouvriés	31 décembre 2024	Dont		31 décembre 2023
				Homme	Femmes	
Egypte	97	1 432	1 529	1 477	52	1 460
Italie	8	45	53	21	32	53
Hôtellerie & Tourisme	105	1 477	1 582	1 498	84	1 513
Pays Baltes et Allemagne	5	91	96	43	53	85
Développement immobilier	5	91	96	43	53	85
Autres			0	0	0	0
Total	110	1 568	1 678	1 541	137	1 598

9 Gestion des risques financiers

Le Directoire est chargé de superviser le dispositif de contrôle interne du Groupe, qui traite des risques auxquels le Groupe est exposé. La stratégie de gestion des risques du Groupe vise à stabiliser les résultats du Groupe en minimisant les effets potentiels de la volatilité des marchés financiers.

Les actifs du Groupe sont exposés à trois types de risques financiers :

- Risque de marché (qui inclut les risques de taux de change et les incertitudes des flux de trésorerie) ;
- Risque de contrepartie ;
- Risque de liquidité.

9.1 Risque de marché

▪ Risque de change

Les activités d'hôtellerie et tourisme (en dehors de Sharm el Sheikh) et les activités immobilières (en dehors de Preatoni Real Estate à Dubai) utilisent l'euro.

Le risque de change porte sur l'Égypte dont la monnaie s'est fortement dépréciée depuis trois ans. Une nouvelle dévaluation a eu lieu en mars 2024 lorsque la Banque centrale d'Égypte a décidé de réduire le taux de change de la livre égyptienne par rapport au dollar américain.

Les activités d'exploitation en Égypte sont en réalité peu affectées car la plupart des revenus est générée en devises étrangères (dont euro et dollar) tandis qu'une part significative des charges (charges de personnel, utilités, entretien, ...) est payée en devise locale. Par ailleurs, il n'existe pratiquement plus de dettes financières au bilan.

En revanche, le Groupe utilise l'euro comme monnaie de présentation ce qui l'expose au risque de conversion de la livre égyptienne et impacte fortement la valeur comptable des actifs corporels et incorporels : sur l'exercice 2024, les actifs immobilisés non courant sont passés de 89 101 milliers d'euros à 52 924 milliers d'euros soit une baisse de 36 177 milliers d'euros dont 28 462 milliers d'euros attribuables à la conversion de la livre Égyptienne en euro.

Les risques de change ne sont pas couverts.

▪ Risque de taux d'intérêt

L'endettement à taux variable du Groupe est passé de 5% en 2023 à 19,8% en 2024.

En euros	Encours brut au 31 décembre 2024		Encours brut au 31 décembre 2023	
	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable
Emprunts obligataires	37 916 994	-	44 893 692	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	23 245 445	17 783 168	25 285 059	4 486 405
Autres emprunts	10 464 115		15 433 753	
Total	71 626 554	17 783 168	85 612 504	4 486 405
%	79,8%	19,8%	95,4%	5,0%

Les emprunts à taux variable sont principalement portés par Pro kapital Grupp pour le financement des projets de construction. Le taux du principal emprunt est Euribor + 5,25% avec une échéance au 28 avril 2026.

Le Groupe considère, compte tenu des prévisions du taux Euribor à fin 2025 et fin 2026, ne pas être exposé à un risque de taux d'intérêt et à une augmentation du coût de l'endettement.

Il est rappelé que les dettes vis-à-vis de d'Ernesto PREATONI sont à taux fixe et que les dépôts reçus des tour Operators ne sont pas rémunérés

Aucune activité de couverture (comme les swaps de taux d'intérêt) n'a été mise en place en 2024 et 2023.

9.2 Risque de contrepartie

Le Groupe est exposé par ses activités opérationnelles, aux risques de défaillance de ses contreparties (clients, fournisseurs, partenaires, intermédiaires, banques) lorsque celles-ci se trouvent dans l'impossibilité d'honorer leurs engagements contractuels. Ce risque résulte de la combinaison d'un risque de paiement et de livraison.

Sur l'ensemble des pays, le risque de contrepartie est essentiellement lié aux créances clients.

L'encours des créances clients nettes, par ancienneté, se présente comme suit :

En euros	31 décembre 2024	Non échues	Echues				
			Total	de 0 à 30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	16 497 861	3 273 148	13 224 713	1 766 894	440 389	79 303	10 938 127
Perte de crédit attendue	(6 006 560)		(6 006 560)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(5 971 260)
Total	10 491 301	3 273 148	7 218 153	1 746 789	428 010	76 487	4 966 867

En euros	31 Décembre 2023 Retraité	Non échues	Echues				
			Total	de 0 à 30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	16 945 336	1 921 507	15 023 829	2 323 448	1 119 031	1 364 349	10 217 001
Perte de crédit attendue	(7 196 815)	(28 106)	(7 168 709)	(377 666)	(10 966)	(11 776)	(6 768 301)
Total	9 748 521	1 893 401	7 855 120	1 945 782	1 108 065	1 352 573	3 448 700

La part des activités Hôtellerie & Tourisme et Time-share est la suivante au 31 décembre 2024 :

En euros	31 décembre 2024	Non échues	Echues				
			Total	de 0 à 30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	14 600 752	2 564 140	12 036 613	1 759 390	437 743	78 662	9 760 818
Egypte - Time share	665 847	0	665 847	0	0	0	665 847
Egypte - Hôtellerie	8 510 764	0	8 510 764	1 683 388	366 084	3 457	6 457 835
Italie - Time Share	3 663 491	1 997 077	1 666 415	7 724	67 110	44 370	1 547 211
Italie - Hôtellerie	1 591 083	567 063	1 024 020	68 278	4 549	30 835	920 358
Autres - Hôtellerie	169 567		169 567				169 567
Perte de crédit attendue	(4 925 337)	0	(4 925 336)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(4 890 036)
Egypte - Time share	(537 827)		(537 827)				(537 827)
Egypte - Hôtellerie	(2 753 314)		(2 753 313)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(2 718 013)
Italie - Time Share	(1 080 939)		(1 080 939)				(1 080 939)
Italie - Hôtellerie	(553 257)		(553 257)				(553 257)
Total	9 675 415	2 564 140	7 111 277	1 739 285	425 364	75 846	4 870 782

• Créances de l'activité Time-share

Pour ces créances commerciales, les entités concernées utilisent une matrice de risques de non-recouvrement pour évaluer le risque de non-recouvrement. Dans cette matrice, 3 catégories de performance de recouvrement sont retenues, en fonction de l'encours déjà réglé :

- Catégorie 1 performance faible : 30% de l'encours réglé (acompte) ;
- Catégorie 2 performance moyenne : Entre 30% et 50% d'encours réglé ;
- Catégorie 3 performance élevée : Plus de 50% d'encours réglé.

Un taux de provisionnement est appliqué, fonction à la fois de la catégorie du client (ci-dessus) et de la maturité :

Catégorie	Maturité											
	Non due	inférieure à 30 jours	30 à 60 jours	61 à 90 jours	91 à 120 jours	121 à 150 jours	151 à 180 jours	181 à 270 jours	271 à 360 jours	361 à 720 jours	Plus de 721 jours	Contrats annulés
> 30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	60%	80%	90%	100%	100%
De 30% à 50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	70%	85%	95%	100%
<50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40%	60%	75%	85%	100%

Comme indiqué en note 5.8, l'encours brut du time-share en Egypte est constitué par des créances antérieures au 1er juillet 2022, en grande majorité provisionnée.

• Créances de l'activité hôtellerie

En Italie, Domina VIP Travel, dont les clients sont essentiellement des tour Operators, évalue les provisions à constituer sur la base de l'ancienneté des créances, sans appliquer de segmentation par taux de recouvrement selon les taux de dépréciation ci-dessous :

Non due	Maturité										
	inférieure à 30 jours	30 à 60 jours	61 à 90 jours	91 à 120 jours	121 à 150 jours	151 à 180 jours	181 à 270 jours	271 à 360 jours	361 à 720 jours	Plus de 721 jours	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	50%	100%

En Egypte, l'entité Nile applique une matrice unique pour toutes les catégories de clients (Tour operators, particuliers...).

Le modèle s'appuie sur l'ancienneté des créances au cours des trois dernières années (2022, 2023 et 2024) pour déterminer et projeter le risque potentiel de non recouvrement des comptes clients à la clôture de l'exercice (2024).

Trois scénarios de risque (*base* avec une probabilité de 80%, *best* et *worst* avec une probabilité de 10% chacun) sont préparés par rapport aux prévisions du PIB de l'Égypte. Un montant de perte attendu est calculé pour chaque scénario. La provision finale est déterminée en effectuant une moyenne pondérée des trois provisions calculées.

Une provision complémentaire peut être ajoutée à la provision "ECL".

9.3 Risque de liquidité

Le risque de liquidité se traduit par le risque d'être dans l'incapacité de faire face aux échéances court terme avec les ressources court terme.

Au 31 décembre 2024, le Groupe poursuit une politique de financement décentralisée et diversifiée par zone géographique ; les besoins de financements sont gérés localement.

La politique du Groupe s'appuie sur les principes suivants :

- Le financement du développement immobilier est en général planifié à moyen terme (5 ans en moyenne) en adéquation avec le portage des projets immobiliers ;
- Les investissements immobiliers sont financés sur des durées plus longues (10 ans et plus) ;
- Les investissements courants sont financés par le cash-flow.

Fin 2024, la dette à moins d'un an représente 28% de la dette totale (contre 22% fin 2023) et 20% de l'endettement net financier (contre 2% fin 2023)

En euros	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans	31 Décembre 2024	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans	31 Décembre 2023
Encours de dettes financières	26 934 157	48 744 773	19 813 078	95 492 008	24 045 153	72 044 803	12 176 279	108 266 235
Dettes de location	441 774	1 025 358	78 927	1 546 059	306 294	597 575	130 504	1 034 373
Total dettes	27 375 931	49 770 131	19 892 005	97 038 067	24 351 447	72 642 378	12 306 783	109 300 608
Trésorerie active	(10 261 675)		0	(10 261 675)	(22 039 520)			(22 039 520)
Endettement financier net	17 114 256	49 770 131	19 892 005	86 776 392	2 311 927	72 642 378	12 306 783	87 261 088

Les liquidités disponibles sont les comptes bancaires. Il n'y a pas de ligne de crédit tirée ou non tirée.

Il existe dans les clauses contractuelles de l'emprunt garanti non convertible de 28 500 000 euros chez Pro kapital l'obligation de respecter un ratio d'endettement sur fonds propres de 35%. Au 31 décembre 2024, ce ratio était de 43,13%.

Il n'existe pas de clauses de ce type dans les contrats souscrits par les autres entités du groupe.

10 Garanties données

Les filiales du groupe ont donné les garanties suivantes :

En Euros				31 décembre 2024	
Donneur	Bénéficiaire	Financement garanti	Nature de la garantie	Montant du financement garanti	Montant de la garantie
As Pro Kapital Grupp	Nordic Trustee & Agency AB	Emprunt obligataire Garanti/non convertible	Nantissement des titres de participation des filiales	22 026 331	63 306 341
			Nantissement du compte bancaire LHV Pank AS		14 262
	LHV Bank AS	Emprunts bancaires	Stocks Kalaranna 8, Tallinn	16 927 691	26 437 250
			Stocks Talli3/Sammu 8, Tallinn		9 429 995
Šiauliu Bankas UAB		Stocks Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B, 10C	500 000	9 828 374	
PK Sicily Spa	AMCO	Emprunt bancaire	hypothèque sur l'hôtel Zagarella	12 977 638	52 000 000
			Nantissement du compte bancaire Crédit Agricole (5372)		NC
			Nantissement des actions (capital)		5 000 000
Immobiliare Novate	Crédit Agricole	Emprunt bancaire	hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	6 254 499	4 680 000
			hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	1 409 028	9 000 000
			hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	2 149 532	16 200 000
Domina Vacanze Holding		Emprunt obligataire Garanti	Nantissement des titres de participation de PK Sicily	369 070	9 706 786
			Nantissement des titres de participation de Immobiliare Novate		2 648 925

11 Informations complémentaires

11.1 Actionnariat

Au 31 décembre 2024, Ernesto PREATONI détient directement plus de 93% de la société PREATONI Group et en est le bénéficiaire effectif.

11.2 Rémunération des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire

La société mère du groupe, PREATONI GROUP, est une société anonyme de droit français dont la structure de gouvernance est composée d'un Directoire et d'un Conseil de surveillance. Les rémunérations versées sous la forme de jeton de présence sont respectivement de 360 000 euros pour le Directoire et 98 000 euros pour le conseil de surveillance.

11.3 Transactions avec les parties liées

Au 31 décembre 2024, les parties liées identifiées conformément au paragraphe 9 de la norme IAS 24 sont :

▪ Relations avec les entités consolidées par intégration globale

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence. Les positions bilancielle de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées.

▪ Les entreprises associées

Avec la filiale Preatoni Real Estate DMCC, Il existe des transactions qui correspondent à des prêts accordés par Preatoni Swiss Holding et rémunérés au taux de 5%.

Les montants non éliminés se présentent comme suit :

En euros	31 Décembre 2024	31 décembre 2023
Actifs non courants	1 141 918	633 118
Actifs courants	75 167	-
Total Actifs	1 217 085	633 118
Passifs non courants	-	-
Passifs courants	-	-
Total passifs	-	-
Résultat Opérationnel Courant	-	-
Résultat financier	14 983	17 459
Résultat avant impôts	14 983	17 459
Impôts	-	-
Résultat net	14 983	17 459

▪ Relations entre Ernesto PREATONI et les sociétés du groupe PREATONI

Les relations entre Ernesto PREATONI et les sociétés du groupe sont principalement des financements :

En euros	31 décembre 2024				31 décembre 2023			
	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat
Emprunteur								
Preatoni Group	1 482 300	39 882	1 522 182	37 500	1 740 000	2 083	1 742 083	2 083
Prea Swiss Holding	867 475	14 672	882 147	4 037	226 395	-	226 395	-
Domina Vacanze Holding	570 425	1 894 756	2 465 181	129 380	5 219 924	1 765 362	6 985 286	186 074
Sunny Properties	26 715	-	26 715	-	26 715	-	26 715	-
Nile Company for Hotels & resorts	0	-	0	-	266 939	-	266 939	-
Autres	22 504	-	22 504	-	9 361	-	9 361	-
Total	2 969 419	1 949 310	4 918 729	170 917	7 489 334	1 767 445	9 256 779	188 157

Chez à Domina Vacanze Holding, les trois prêts résiduels inscrits au bilan sont rémunérés au taux de 6%.

Les intérêts courus ont été calculés à des taux de 2% à 8 sur des prêts remboursés en 2024.

Par ailleurs, Ernesto Preatoni détient la majorité des obligations émises par Domina Vacanze Holding, soit un encours hors intérêts 4 841 239 euros au 31 décembre 2024.

Les intérêts courus sur emprunts obligataires, soit 2 915 898 euros, sont dus à Ernesto Preatoni à hauteur de 2 174 812 euros.

31 décembre 2024							
	Devise d'émission	Echéance	Taux de référence	Total		Ernesto Preatoni	
				Nombre d'obligations	Encours	Nombre d'obligations	Encours
Total (en euros)					6 861 730	2 847 788	4 841 239
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2026	4%	294 118	500 000	294 118	500 000
Convertible	EUR	31/12/2026	7%	116 307	197 722	113 557	193 047
Convertible	EUR	31/12/2026	7%	8 627	14 666	8 627	14 666
Convertible	EUR	31/12/2026	7%	23 874	40 586	23 874	40 586
Convertible	EUR	31/12/2026	7%	43 002	73 103	43 002	73 103
Convertible	EUR	31/12/2026	7%	25 290	42 993	18 668	31 736
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2026	8%	3 525 094	5 992 660	2 345 942	3 988 101

▪ Relations avec les autres parties liées

Les autres parties liées sont :

- Les entités dans lesquelles Ernesto PREATONI exerce le contrôle (ou une influence notable) et qui ont des relations avec des entités du groupe.
- Des filiales non consolidées sans lien avec Ernesto PREATONI.

Les opérations avec les autres parties liées sont présentées dans le tableau ci-dessous

31 décembre 2024								
Partie liée	Nature de la relation	Activité	Etat de la situation financière de Preatoni Group (en €)				Etat du résultat net de Preatoni Group (en €)	
			Poste l'actif Brut	Montant	Poste au passif	Montant	Charges	Produits
Accordo Limited (Estonie)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Société fiduciaire			Emprunt et dettes non courant	152 135		
Domina Rus (Russie)	Entité indirectement détenue par Ernesto Preatoni	Exploitation d'un hôtel à Saint Peterbourg	Prêt et créance non courant	778 792				7 399
Domina Management (Russie)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Société de services	Créances courant	159 597				
Eugenio Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Créances courant				220 000	
Eginvest limited (Liechtenstein)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Prêt et créance non courant	73 025				2 189 149
			Créances courant	34 000				
Estrella LTD (Emirats Arabes Unis)	Entité directement détenue par Edoardo Preatoni	Holding	Créances courant	1 038 222				
			Provision sur créances	(1 038 222)				
Hypermarket	Filiale non consolidée de Svalbork				Emprunt et dettes non courant	704 029	6 680	9 484
Ikaro Mangement Midle Est FZE (Emirats Arabes Unis)	Entité indirectement détenue par Edoardo Preatoni	Société de services			Emprunt et dettes non courant	215 065		
Lesterball Commercial Inc (Emirats Arabes Unis)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Prêt et créance non courant	33 503 191				
			Provision sur prêt	(33 591 191)				
OU Colosseum Finance	Filiale non consolidée de Svalbork		Prêt et créance non courant	87 529				
			Provision sur prêt	(87 529)				
Pro Kapital Siberia (Russie)	Entité indirectement détenue par Ernesto Preatoni	Exploitation d'un hôtel à Novossibirsk	Prêt et créance non courant	2 737 811				14 799
			Provision sur prêt	(2 737 811)				
Saarmas Family Office SA (Suisse)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Prestataire pour les sociétés du Groupe			Emprunt et dettes non courant	398 109	122 000	
					Fournisseurs & dettes courant	122 000		
Stoupinco Investment Ltd (Chypre)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Créances courant	43 000				
			Provision sur créances	(43 000)				
UAB Colosseum Real Estate Vilnius (Lituanie)	Filiale non consolidée de Svalbork	Société de services			Emprunt et dettes non courant	264 729	11 565	12 032

11.4 Opérations atypiques et/ou inhabituelles

Le Groupe n'a pas réalisé d'opération atypique ou inhabituelle.

11.5 Evénements postérieurs

Le 10 février 2025, PREATONI Group a annoncé l'inscription de ses titres sur le compartiment Euronext Access+ Paris par voie d'admission technique. La première cotation des actions a eu lieu le 12 février 2025.

Le 19 février 2025, la société Domina Vacanze Holding AS a été retirée du Registre Commercial (Tartu County Court Registration) pour non-dépôt des comptes annuels 2023 certifiés. Compte tenu de cette situation, la société n'a plus la possibilité d'effectuer d'actes juridiques ou de gestion. Domina Vacanze Holding AS pourra être réintégrée sur le Registre Commercial à la condition de déposer les comptes 2023 et 2024 certifiés.

Une démarche de certification des comptes 2023 et de dépôt des comptes au Registre Commercial est en cours.

11.6 Honoraires des commissaires aux comptes

Les cabinets FORVIS MAZARS et SAINT GERMAIN AUDIT agissent en tant que Commissaires aux comptes de PREATONI Group.

Le cabinet Ernst & Young audite les comptes du sous-groupe Pro Kapital Grupp.

Les honoraires d'audit du groupe représentent une charge de 774 430 euros pour l'exercice 2024.