

P R E A T O N I

G R O U P

RAPPORT DU DIRECTOIRE A L' ASSEMBLEE GENERALE DU 16 JANVIER 2026

Chers Actionnaires,

Vous êtes appelés à statuer, le 16 janvier 2026, sur l'ordre du jour suivant :

A titre ordinaire :

- 1) Autorisation du projet de transfert des actions de la Société du marché Euronext Access+ vers le marché Euronext Growth et pouvoirs conférés au Directoire à l'effet de procéder à ce transfert
- 2) Fin du mandat de Monsieur Ernesto Preatoni en qualité de membre du Conseil de Surveillance, sous condition suspensive de la modification de l'article 13.2 des statuts
- 3) Fin du mandat de Monsieur Pierre Ducret en qualité de membre du Conseil de Surveillance, sous condition suspensive de la modification de l'article 13.2 des statuts
- 4) Fin du mandat de Madame Chantal Burger en qualité de membre du Conseil de Surveillance, sous condition suspensive de la modification de l'article 13.2 des statuts
- 5) Fin du mandat de Madame Vanessa Ruffini en qualité de membre du Conseil de Surveillance, sous condition suspensive de la modification de l'article 13.2 des statuts
- 6) Nomination de Monsieur Ernesto Preatoni en qualité de membre du Conseil de Surveillance, sous condition suspensive de la modification de l'article 13.2 des statuts
- 7) Nomination de Monsieur Pierre Ducret en qualité de membre du Conseil de Surveillance, sous condition suspensive de la modification de l'article 13.2 des statuts

- 8) Nomination de Madame Chantal Burger en qualité de membre du Conseil de Surveillance, sous condition suspensive de la modification de l'article 13.2 des statuts
- 9) Nomination de Madame Vanessa Ruffini en qualité de membre du Conseil de Surveillance, sous condition suspensive de la modification de l'article 13.2 des statuts
- 10) Autorisation à donner au Directoire en vue de l'achat par la Société de ses propres actions conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext Growth

A titre extraordinaire :

- 11) Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation d'actions acquises par la Société dans le cadre de son programme de rachat d'actions, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext Growth
- 12) Modification de l'article 13.2 des statuts, relatif à la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance
- 13) Modification de l'article 13.4 des statuts, relatif à l'âge des membres du Conseil de Surveillance

A titre ordinaire :

- 14) Pouvoirs pour les formalités

Le présent rapport a pour objet de vous présenter les différentes résolutions soumises à votre vote.

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Autorisation du projet de transfert des actions de la Société du marché Euronext Access+ vers le marché Euronext Growth et pouvoirs conférés au Directoire à l'effet de procéder à ce transfert (1^{ère} résolution)

Pour rappel, l'objectif du groupe d'accéder rapidement au statut de société cotée a été tenu par l'admission de nos actions sur le marché Euronext Access+ Paris, intervenue le 12 février 2025 après 2 ans et demi d'existence. Ce compartiment d'Euronext Access constitue un tremplin destiné à préparer une nouvelle étape de croissance en vue d'une évolution ultérieure vers les autres marchés d'Euronext.

Nous avons progressivement mis le Groupe en position d'accéder au marché de croissance Euronext Growth, sur lequel nous pourrions organiser la liquidité des actions, développer sa notoriété et lever des fonds pour financer son développement et les potentiels liés à son patrimoine foncier.

Euronext Growth est un système multilatéral de négociation organisé adapté aux entreprises de taille moyenne souhaitant lever des capitaux pour financer leur croissance. Ce marché n'est pas réglementé au sens des directives européennes et offre ainsi une alternative aux entreprises à un stade de développement intermédiaire, avec des exigences et des obligations liées à la cotation moins contraignantes par rapport à celles du marché réglementé. Comme indiqué, ce transfert permettrait notamment d'envisager des levées de fonds à compter de l'admission des actions de la Société sur Euronext Growth.

Par le vote de la 1^{ère} résolution, nous vous proposons ainsi d'autoriser (i) le projet de transfert des actions de la Société du marché Euronext Access+ vers le marché Euronext Growth, (ii) la demande de radiation des actions de la Société actuellement admises à la négociation sur Euronext Access+, (iii) l'admission concomitante des actions de la Société sur le marché Euronext Growth Paris et (iv) de conférer tous pouvoirs au Directoire afin de mettre en œuvre le transfert.

Le calendrier prévisionnel de l'opération envisage une admission des actions de la Société sur le marché Euronext Growth d'ici la fin du mois [d'avril 2026].

2. Décision de mettre fin aux mandats actuels des membres du Conseil de Surveillance et désignation de ces mêmes membres pour une nouvelle période de 4 ans (2^{ème} à 9^{ème} résolutions)

Dans la perspective de l'admission envisagée, il apparaît souhaitable que la Société présente un organe de surveillance dont la composition et la durée des mandats témoignent d'une stabilité et d'une continuité.

À ce titre, nous vous rappelons que les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Par le vote des 2^{ème} à 9^{ème} résolutions, nous vous proposons de mettre un terme aux mandats actuels de chacun des membres du conseil de surveillance puis de désigner chacun de ces membres pour une période expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029. Ces décisions seraient prises sous condition suspensive d'adopter de l'ajustement statutaire prévu à la 12^{ème} résolution.

Figurent en Annexe 1 au présent rapport les informations visées à l'article R. 225-83 du Code de commerce relatives à chaque candidat dont le renouvellement est proposé.

3. Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext Growth (10^{ème} résolution)

Par le vote de la 10^{ème} résolution, il vous est proposé, sous la condition suspensive d'admission des actions de la Société sur le marché Euronext Growth, d'autoriser le Directoire d'opérer sur les actions Preatoni Group dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce permettant aux sociétés cotées de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions.

Les achats d'actions pourraient être effectués en vue de :

- la conservation et la remise ultérieure d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- l'attribution ou la cession d'actions dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion ou en vue, selon toute forme permise, de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe notamment dans le cadre de tout plan d'options d'achat d'actions, d'attribution gratuite d'actions ou dans le cadre de plans d'épargne entreprise ou groupe ;
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés et de procéder en conséquence à la réduction de capital social, sous réserve d'une autorisation par l'assemblée générale extraordinaire et dans les termes qui y sont indiqués, ou de toute autre autorisation ultérieure ;

- l'animation du marché secondaire ou la liquidité du titre de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre de contrats de liquidité conformes à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et
- plus généralement la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Il est expressément prévu dans le projet de résolution qui vous est soumis que l'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions de la Société, même intégralement réglé en numéraire, ne pourrait pas être effectué en période d'offre publique.

Pour l'ensemble des cas cités ci-dessus, nous vous proposons de fixer le prix d'achat maximal par action, à 55 euros hors frais d'acquisition, et le montant maximal global affecté à un programme de rachat d'actions serait fixé à 10 millions d'euros.

Pour rappel, le Directoire devra rendre compte dans son rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle des opérations réalisées au titre de la présente autorisation.

Cette autorisation permettrait d'acquérir au maximum 10% du capital social. Elle serait donnée pour une période de 18 mois, qui est le maximum légal.

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

4. Autorisation au Directoire de réduire le capital social par annulation d'actions acquises par la Société dans le cadre de son programme de rachat d'actions, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext Growth (11^{ème} résolution)

Nous vous demandons, par le vote de la 11^{ème} résolution, de bien vouloir autoriser le Directoire, sous la condition suspensive d'admission des actions de la Société sur le marché Euronext Growth, à réduire le capital par annulation de tout ou partie des actions ordinaires acquises par la Société dans le cadre de son programme de rachat d'actions. Cette autorisation aurait une durée de 18 mois et porterait sur un montant maximal de 10% du capital social par période de 24 mois.

5. Modification de l'article 13.2 des statuts relatif à la durée des mandats (12^{ème} résolution)

Par le vote de la 12^{ème} résolution, nous vous proposons de prévoir que les mandats des membres du Conseil de Surveillance qui seront nommés le 16 janvier 2026 expireront à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

6. Modification de l'article 13.4 des statuts relatif à l'âge des membres du Conseil de Surveillance (13^{ème} résolution)

Par le vote de la 13^{ème} résolution, nous vous proposons de modifier le quatrième alinéa de l'article 13 des statuts en limitant à 50 % le nombre maximal de membres du Conseil de Surveillance dont l'âge excède 80 ans, contre un tiers des membres du Conseil de Surveillance dont l'âge dépasse 70 ans actuellement.

7. Pouvoirs pour les formalités (14^{ème} résolution)

Par la 14^{ème} résolution, le Directoire vous invite à donner tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée pour accomplir toutes formalités de publicité inhérentes à la tenue de la présente assemblée.

Votre Directoire vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

Le Président du Directoire

Annexe 1

Informations relatives aux membres du Conseil de Surveillance dont le renouvellement du mandat est proposé

Nom : Monsieur Ernesto PREATONI	
Age et nationalité :	82 ans, de nationalité italienne
Première nomination :	Assemblée générale du 25 octobre 2022
Échéance du mandat actuel :	2026 (assemblée générale statuant sur les comptes 2025)
Actions détenues :	Actions
Participation à des comités du Conseil :	n/a
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :	Fondateur du groupe Preatoni et dirigeant du groupe Preatoni. Entrepreneur
Principales activités exercées en dehors de la Société :	Immobilier
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> Président de 1.3 Srl (Italy) Président de P.K. Sicily Spa (Italy) Administrateur Domina Vip Travel Srl (Italy) Administrateur OU Svalbork (Estonia) Administrateur Domina Vacanze Holding (Estonia)
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur Eginvest Limited
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	<ul style="list-style-type: none"> [à compléter]

Nom : Monsieur Pierre DUCRET	
Age et nationalité :	70 ans, de nationalité française
Première nomination :	Statuts constitutifs signés le 11 juillet 2022
Échéance du mandat actuel :	2026 (assemblée générale statuant sur les comptes 2025)
Actions détenues :	-
Participation à des comités du Conseil :	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Comité d'Audit • Président du Comité RSE
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :	n/a
Principales activités exercées en dehors de la Société :	n/a
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	n/a
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur de l'institut Palladio • Administrateur d'entreprises (Ethifinance ; Apave SA ; Novaxia) • Ancien Conseiller Climat du Groupe Caisse des Dépôts - • Fondateur de l'Institut de l'économie pour le climat I4CE
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	[à compléter]

Nom : Madame Chantal BURGER	
Age et nationalité :	70 ans, de nationalité française
Première nomination :	Statuts constitutifs signés le 11 juillet 2022
Échéance du mandat actuel :	2026 (assemblée générale statuant sur les comptes 2025)
Actions détenues :	-
Participation à des comités du Conseil :	<ul style="list-style-type: none"> • Présidente du Comité d'Audit • Membre du Comité RSE
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :	<p>Chantal Burger a exercé des postes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de direction financière d'entreprise ; - de direction générale de sociétés multi établissements ; - dans la conduite du changement (réorganisation, restructuration, croissance externe) ; - dans le pilotage de projets transversaux stratégiques dans les secteurs de l'immobilier, du tourisme et du conseil
Principales activités exercées en dehors de la Société :	n/a
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	n/a
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	n/a
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	[à compléter]

Nom : Madame Vanessa RUFFINI	
Age et nationalité :	30 ans, de nationalité italienne
Première nomination :	Assemblée générale du 25 octobre 2022
Échéance du mandat :	2026 (assemblée générale statuant sur les comptes 2025)
Actions détenues :	-
Participation à des comités du Conseil :	n/a
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :	Psychologie et ressources humaines
Principales activités exercées en dehors de la Société :	n/a
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	n/a
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	n/a
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	[à compléter]

