



COMPTES CONSOLIDES

Au 30 juin 2025

Non audités

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	30 juin 2025	30 juin 2024 retraité
Chiffre d'affaires	6.1	50 899 272	26 856 770
Achats	6.2	(33 943 669)	(19 362 417)
Charges de personnel	8	(6 680 487)	(6 897 183)
Amortissements, dépréciations et provisions	6.3	(3 991 122)	(2 815 878)
Autres produits opérationnels		708 011	487 770
Autres charges opérationnelles		(894 427)	(501 958)
Résultat opérationnel courant		6 097 578	(2 232 896)
Variation de valeur des immeubles de placement		754 149	-
Cessions d'éléments d'actifs		307	(32 110)
Effet des variations de périmètre		324 675	(6 750)
Autres produits et charges		(16 268)	(39 835)
Dépréciations des écarts d'acquisition		(109 037)	(129 761)
Quote-part de résultat net des entreprises associées		(196 029)	(227 617)
Résultat des activités opérationnelles	6.4	6 855 375	(2 668 969)
Coût de l'endettement net		(2 392 476)	(3 115 308)
Autres produits et charges financiers		160 420	1 744 662
Résultat financier	6.5	(2 232 056)	(1 370 646)
Résultat avant impôts		4 623 319	(4 039 615)
Impôts	7	(153 083)	(245 900)
Résultat net		4 470 236	(4 285 515)
dont			
Résultat net part du Groupe		1 652 835	(2 388 267)
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		2 817 401	(1 897 248)
Nombre moyen d'action non dilué		8 807 035	8 807 035
Résultat net non dilué, part du Groupe, par action		0,19	(0,27)
Nombre moyen d'action dilué (1)		8 807 035	8 807 035
Résultat net dilué, part du Groupe, par action		0,19	(0,27)

(1) Il n'existe aucun instrument dilutif au 30 juin 2025

En euros	30 juin 2025			30 juin 2024 retraité		
	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Résultat Net de l'ensemble consolidé	4 470 236	1 652 835	2 817 401	(4 285 515)	(2 388 267)	(1 897 248)
Pertes et profits de conversion	(6 570 074)	(6 432 412)	(137 662)	(33 835 570)	(33 186 414)	(649 156)
Impôts différés sur pertes et profits de conversion	-					
Total éléments recyclables	(6 570 074)	(6 432 412)	(137 662)	(33 835 570)	(33 186 414)	(649 156)
Pertes et gains actuariels	0			0		
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	0			0		
Total éléments non recyclables	0	0	0	0	0	0
Autres éléments du résultat global	(6 570 074)	(6 432 412)	(137 662)	(33 835 570)	(33 186 414)	(649 156)
Résultat global	(2 099 838)	(4 779 577)	2 679 739	(38 121 085)	(35 574 681)	(2 546 404)

Etat de la situation financière

En euros	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024
Actifs non courants			
Ecarts d'acquisition	5.1	101 959 327	104 595 133
Immobilisations incorporelles	5.2	6 315 805	6 461 508
Immobilisations corporelles	5.3	112 184 029	119 118 722
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5.4	42 776 923	44 510 686
Droits d'utilisation	5.17	1 322 689	1 505 309
Participations dans les entreprises associées	5.5	0	0
Instruments de capitaux propres	5.6	740 130	1 024 119
Autres actifs financiers non courants	5.6	2 938 095	2 479 376
Impôts différés Actif	7	4 589 458	4 583 598
Total Actifs non courants		272 826 456	284 278 451
Actifs courants			
Stocks	5.7	57 877 225	57 911 758
Créances clients	5.8	8 854 092	10 491 301
Autres actifs	5.9	7 188 682	4 711 190
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.10	12 050 906	10 251 675
Total Actifs courants		85 970 905	83 365 924
Actifs non courants destinés à être cédés	5.4	-	
Total Actif		358 797 361	367 644 375
Capital et primes liées au capital		361 088 435	361 088 435
Réserves consolidées		(94 307 861)	(79 768 296)
Réserves de conversion		(104 523 867)	(98 091 455)
Résultat de l'exercice		1 652 835	(14 664 829)
Capitaux propres part du Groupe		163 909 542	168 563 855
Participations ne donnant pas le contrôle		31 443 357	28 846 398
Total Capitaux Propres	5.11	195 352 899	197 410 253
Passifs non courants			
Provisions	5.12	1 580 081	2 072 902
Engagements de retraites et assimilés	8	650 917	590 934
Dettes financières	5.13	75 512 113	68 557 859
Dettes de location	5.17	1 040 581	1 104 285
Passifs contrats	5.16	10 533 998	8 420 135
Autres passifs	5.14	4 468 925	5 345 071
Impôts différés Passif	7	16 466 253	18 696 443
Total Passifs non courants		110 252 868	104 787 629
Passifs courants			
Dettes financières	5.13	12 035 084	26 934 157
Dettes de location	5.17	323 710	441 774
Fournisseurs	5.15	16 089 312	13 072 480
Passifs contrats	5.16	11 726 168	11 629 295
Autres dettes	5.15	13 017 320	13 368 787
Total Passifs courants		53 191 594	65 446 493
Total Passif et Capitaux Propres		358 797 361	367 644 375

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 2023 retraité	8 807 035	361 088 435	-	(79 431 080)	(63 346 630)	218 310 725	31 878 900	250 189 625
Résultat net				(47 738)		(47 738)	(1 897 248)	(1 944 986)
Autres éléments du résultat global					(33 186 414)	(33 186 414)	(649 156)	(33 835 570)
Résultat global				(47 738)	(33 186 414)	(33 234 152)	(2 546 404)	(35 780 556)
Etalement du chiffre d'affaires de Sunny Properties : résultat				(2 340 529)		(2 340 529)		(2 340 529)
Variations de périmètre				(103 289)		(103 289)	101 419	(1 870)
Autres variations				5 417		5 417	(14 592)	(9 175)
Capitaux propres au 30 juin 2024 retraité	8 807 035	361 088 435		(81 917 219)	(96 533 044)	182 638 172	29 419 323	212 057 495
Résultat net				(12 276 562)		(12 276 562)	(385 406)	(12 661 968)
Autres éléments du résultat global				(12 212)	(1 558 418)	(1 570 630)	(40 701)	(1 611 331)
Résultat global				(12 288 774)	(1 558 418)	(13 847 192)	(426 107)	(14 273 299)
Augmentation de capital / réduction de capital		(36 108 843)	36 108 843			-		-
Variations de périmètre						-	(602)	(602)
Autres variations				(227 132)	7	(227 125)	(146 216)	(373 341)
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
Résultat net				1 652 835		1 652 835	2 817 401	4 470 236
Autres éléments du résultat global					(6 432 412)	(6 432 412)	(137 662)	(6 570 074)
Résultat global				1 652 835	(6 432 412)	(4 779 577)	2 679 739	(2 099 838)
Variations de périmètre						-		-
Autres variations				125 264		125 264	(82 780)	42 484
Capitaux propres au 30 juin 2025	8 807 035	324 979 592	36 108 843	(92 655 026)	(104 523 867)	163 909 542	31 443 357	195 352 899

Tableau des flux de trésorerie

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024 retraité
Résultat net	4 470 236	(4 285 515)
Quote part de résultat net des entreprises associées	196 029	227 617
Amortissements, dépréciations et provisions	2 634 891	2 831 823
Elimination des plus ou moins values de cession	244 407	60 392
Variation de valeur des immeubles de placement	(741 151)	
Autres éléments sans effet de trésorerie	0	(8 609)
Charge d'impôts y compris impôts différés	153 083	245 900
Coût de l'endettement financier	2 410 534	3 131 290
MBA avant résultat financier et impôt	9 368 029	2 202 898
Impôts versés	(1 326 347)	(418 422)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité	5 661 225	(1 394 684)
Flux issus des activités opérationnelles	13 702 907	389 792
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(590 813)	(3 275 230)
Acquisitions d'immeuble de placement	(141 049)	
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-	
Prise de contrôle dans les coentreprises et entreprises associées	-	
Perte de contrôle sur des filiales nettes de la trésorerie cédée	-	
Cessions d'immobilisations nettes d'impôt	-	
Variations des prêts et autres actifs financiers	(576 102)	(172 712)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(1 307 964)	(3 447 942)
Nouveaux emprunts et dettes financières	12 427 637	11 120 139
Nouvelles dettes de location		
Remboursement d'emprunts et dettes financières	(20 158 117)	(10 766 012)
Remboursement de dettes de location	(232 558)	
Intérêts financiers versés	(2 400 962)	(2 615 262)
Autres		
Flux de trésorerie liées aux opérations de financement	(10 364 000)	(2 261 135)
Variation de trésorerie	2 030 943	(5 319 285)
Trésorerie d'ouverture	10 251 675	22 039 520
Trésorerie de clôture	12 049 202	15 908 722
Effet des variations de change et divers	(233 416)	(811 513)

(1) En application de la norme IAS 7.8, les découverts bancaires exigibles sur demande figurant en dettes financières dans l'état de situation financière consolidé doivent être reclassés en trésorerie et équivalents de trésorerie dans l'état des flux de trésorerie consolidés ; au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2023, aucun reclassement de cette nature n'a été effectué.

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	9
1.4	Base d'évaluation et de présentation des états financiers consolidés	10
1.5	Utilisation d'estimations et de jugement	10
1.6	Méthodes comptables	11
2	Faits marquants de la période	13
3	Périmètre de consolidation	14
4	Informations sectorielles	16
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	33
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	37
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	42
9	Gestion des risques financiers	43
9.1	Risque de marché	43
9.2	Risque de contrepartie	43
9.3	Risque de liquidité	45
10	Garanties données	46
11	Informations complémentaires	47
11.1	Actionnariat	47
11.2	Rémunération des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire	47
11.3	Transactions avec les parties liées	47
11.4	Opérations atypiques et/ou inhabituelles	48
11.5	Evénements postérieurs	49

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Présentation du Groupe

PREATONI Group est immatriculée au Registre de commerce de Paris depuis le 13 juillet 2022 en qualité de société anonyme et est domiciliée au 7, avenue Victor Hugo, 75116 Paris. La société est une holding financière en activité depuis le 1 juillet 2022.

Elle est la société-mère du Groupe PREATONI Group, principalement localisé :

- 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.

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

Les comptes consolidés de PREATONI Group au 30 juin 2025 ont été arrêtés par le Directoire du 25 septembre 2025.

1.2 Référentiel comptable

▪ Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 30 juin 2025 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.

▪ Evolution du référentiel comptable

Textes applicables au 1^{er} janvier 2025

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2025, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés condensés du Groupe au 30 juin 2025 :

- Amendement à « IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité ».

Textes applicables à partir du 1^{er} janvier 2026

Les normes, amendements ou interprétations applicables à partir du 1^{er} janvier 2026 suivants n'ont pas été fait l'objet d'une application anticipée par le Groupe :

- Amendements IFRS 9 et IFRS 7 – Classification et évaluation des instruments financiers

Textes applicables à partir du 1^{er} janvier 2027

L'application des deux normes suivantes sera obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2027 sous réserve de leur adoption par l'Union Européenne :

- IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir
- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

La norme IFRS 18 est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs. Cette norme, si elle est adoptée, devra être appliquée de manière rétrospective.

Les améliorations annuelles aux normes IFRS se limitent à des changements qui permettent de clarifier certaines formulations incluses dans les normes comptables ou bien remédier à des omissions ou à des contradictions entre les dispositions des normes.

1.3 Application d'IAS 8 pour correction d'erreurs

En application des dispositions d'IAS 8, la correction d'erreur suivante a été constatée sur les comptes au 30 juin 2024 :

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

En Egypte, le time-share est vendu par la société Sunny Properties 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. 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.

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 time-share est assimilé à un contrat de prestation de services hôteliers dont les obligations sont réalisées sur la durée totale du contrat.

Sunny Properties reconnaissait le chiffre d'affaires en totalité lorsque le contrat était signé et l'acompte de 30% versé. En application de la norme IFRS 15, son chiffre d'affaires a été corrigé pour reconnaître en résultat 1/5 des contrats sur 5 ans et 1/30 des contrats sur 30 ans.

Cette correction a été appliquée de manière rétrospective :

- Dans les capitaux propres au 31 décembre 2023 pour un montant de -7 423 365 euros ; cet impact est présenté dans les états financiers consolidés publié par le groupe au 31 décembre 2024.
- Dans le résultat au 30 juin 2024 pour un montant de – 2 340 529 euros.

L'impact de la correction sur le résultat au 30 juin 2024 se présente comme suit :

En euros	30 juin 2024 Publié	Etalement du chiffre d'affaires de Sunny Properties	30 juin 2024 Retraité
Chiffre d'affaires	29 128 299	(2 271 529)	26 856 770
Achats	(19 362 417)		(19 362 417)
Charges de personnel	(6 897 183)		(6 897 183)
Amortissements, dépréciations et provisions	(2 746 878)	(69 000)	(2 815 878)
Autres produits opérationnels	487 770		487 770
Autres charges opérationnelles	(501 958)		(501 958)
Résultat opérationnel courant	107 633	(2 340 529)	(2 232 896)
Variation de valeur des immeubles de placement			-
Cessions d'éléments d'actifs	(32 110)		(32 110)
Effet des variations de périmètre	(6 750)		(6 750)
Autres produits et charges opérationnels	(39 835)		(39 835)
Depreciations des écarts d'acquisition	(129 761)		(129 761)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	(227 617)		(227 617)
Résultat des activités opérationnelles	(328 440)	(2 340 529)	(2 668 969)
Coût de l'endettement net	(3 115 308)		(3 115 308)
Autres produits et charges financiers	1 744 662		1 744 662
Résultat financier	(1 370 646)	-	(1 370 646)
Résultat avant impôts	(1 699 086)	(2 340 529)	(4 039 615)
Impôts	(245 900)		(245 900)
Résultat net	(1 944 986)	(2 340 529)	(4 285 515)
dont			
Résultat net part du Groupe	(47 738)	(2 340 529)	(2 388 267)
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	(1 897 248)		(1 897 248)

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		2025		2024	
		taux moyen	taux de clôture	taux moyen	taux de clôture
CHF	Franc suisse	1,062362	1,069991	1,049388	1,062877
EGP	Livre égyptienne	0,018126	0,017108	0,020381	0,018931
AED	Dirham des Émirats arabes unis	0,248944	0,231046	0,251566	0,262087

2 Faits marquants de la période

▪ Inscription de PREATONI Group Euronext Access+ Paris

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.

▪ Retrait de Domina Vacanze Holding AS du registre commercial

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 dépôt des comptes des comptes 2023 et 2024 au Registre Commercial est en cours.

▪ Evolution de la livre Egyptienne

Au premier semestre 2025, le taux de change moyen entre l'euro et la livre égyptienne a été de 1 euro pour 58,27 EGP contre 1 euros pour 49,043 025 sur l'exercice 2024.

Le taux entre l'euro et la livre égyptienne se situait à un niveau de 33 euros avant dévaluation de mars 2024.

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 43 sociétés au 30 juin 2025.

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 lui conférant 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 au premier semestre 2025 sont les suivantes :

- Entrée dans le périmètre de BM Kliversala Sia et Pro Kapital Latvia Engineering SIA, filiales lettones de AS Pro Kapital Grupp ; SIA Pro Kapital Engineering aura la charge du management des projets de construction en Lettonie et BM Kliversala SIA la charge du développement du Blue Marine à Riga.
- Diminution du % d'intérêt de 21% dans Preatoni Real Estate DMCC à la suite d'une augmentation intégralement souscrite par l'actionnaire extérieur ; l'entité reste en équivalence avec un pourcentage d'intérêt de 29%.

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

Noms	Pays	Juin 2025			Décembre 2024		
		% 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	29,00%	29,00%	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	67,06%	98,64%	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	49,62%	100,00%	FC
Preatoni Nuda proprieta Srl	Italie	33,49%	67,50%	IG	33,49%	67,50%	IG
Preatoni Intermediazioni Immobiliari Srl	Italie	33,49%	100,00%	IG	33,49%	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
Pro Kapital Latvia Engineering SIA	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	-	-	-
BM Kliversala Sia	Lettonie	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

30 juin 2025 (en euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	28 226 861	22 672 411		50 899 272
Achats	(17 665 656)	(15 989 092)	(288 921)	(33 943 669)
Charges de personnel	(2 758 711)	(3 920 333)	(1 443)	(6 680 487)
Amortissements, dépréciations et provisions	(311 865)	(3 541 950)	(137 307)	(3 991 122)
Autres produits opérationnels	26 966	618 994	62 051	708 011
Autres charges opérationnelles	(108 564)	(783 863)	(2 000)	(894 427)
Résultat opérationnel courant	7 409 031	(943 833)	(367 620)	6 097 578
Variation de valeur des immeubles de placement	754 149			754 149
Dépréciations des écarts d'acquisition		(109 037)		(109 037)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(196 029)			(196 029)
Autres		307	308 407	308 714
Résultat des activités opérationnelles	7 967 151	(1 052 563)	(59 213)	6 855 375
Résultat financier	(1 554 472)	(492 497)	(185 087)	(2 232 056)
Résultat avant impôts	6 412 679	(1 545 060)	(244 300)	4 623 319
Impôts	(924)	276 457	(428 616)	(153 083)
Résultat net	6 411 755	(1 268 603)	(672 916)	4 470 236
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	8 279 016	2 598 424	78 094	10 955 534

30 juin 2024 retraité (en euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	6 896 217	19 960 553		26 856 770
Achats	(4 957 263)	(14 408 811)	3 657	(19 362 417)
Charges de personnel	(2 438 447)	(4 457 930)	(806)	(6 897 183)
Amortissements, dépréciations et provisions	(302 337)	(2 397 481)	(116 060)	(2 815 878)
Autres produits opérationnels	72 540	415 230		487 770
Autres charges opérationnelles	(13 153)	(471 014)	(17 791)	(501 958)
Résultat opérationnel courant	(742 443)	(1 359 453)	(131 000)	(2 232 896)
Variation de valeur des immeubles de placement				-
Dépréciations des écarts d'acquisition		(129 761)		(129 761)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(227 617)			(227 617)
Autres	(30 190)	(27 765)	(20 740)	(78 695)
Résultat des activités opérationnelles	(1 000 250)	(1 516 979)	(151 740)	(2 668 969)
Résultat financier	(2 238 875)	1 311 264	(443 035)	(1 370 646)
Résultat avant impôts	(3 239 125)	(205 715)	(594 775)	(4 039 615)
Impôts	(2 414)	(188 602)	(54 884)	(245 900)
Résultat net	(3 241 539)	(394 317)	(649 659)	(4 285 515)
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	(697 913)	1 010 263	(35 680)	276 670

Zones géographiques

	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
30 juin 2025 (en euros)					
Chiffre d'affaires	9 386 472	28 226 861	13 237 726	48 213	50 899 272
Achats	(7 699 148)	(17 699 976)	(8 740 250)	195 705	(33 943 669)
Charges de personnel	(1 529 836)	(2 758 711)	(2 145 554)	(246 386)	(6 680 487)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 633 468)	(311 865)	(1 908 482)	(137 307)	(3 991 122)
Autres produits opérationnels	79 936	26 966	539 055	62 054	708 011
Autres charges opérationnelles	(41 284)	(108 564)	(742 579)	(2 000)	(894 427)
Résultat opérationnel courant	(1 437 328)	7 374 711	239 916	(79 721)	6 097 578
Variation de valeur des immeubles de placement		754 149			754 149
Dépréciations des écarts d'acquisition	(17 036)		(92 001)		(109 037)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en				(196 029)	(196 029)
Autres	307	(16 268)		324 675	308 714
Résultat des activités opérationnelles	(1 454 057)	8 112 592	147 915	48 925	6 855 375
Résultat financier	(758 423)	(1 639 252)	303 619	(138 000)	(2 232 056)
Résultat avant impôts	(2 212 480)	6 473 340	451 534	(89 075)	4 623 319
Impôts	(30 151)	(924)	334 600	(456 608)	(153 083)
Résultat net	(2 242 631)	6 472 416	786 134	(545 683)	4 470 236
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	196 447	8 424 457	2 148 398	186 232	10 955 534

	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
30 juin 2024 retraité (en euros)					
Chiffre d'affaires	7 675 030	6 896 217	12 285 523		26 856 770
Achats	(6 424 246)	(4 994 774)	(8 427 943)	484 546	(19 362 417)
Charges de personnel	(1 562 318)	(2 438 447)	(2 594 784)	(301 634)	(6 897 183)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 447 255)	(302 337)	(950 226)	(116 060)	(2 815 878)
Autres produits opérationnels	414 185	72 540		1 045	487 770
Autres charges opérationnelles	(44 480)	(13 153)	(427 669)	(16 656)	(501 958)
Résultat opérationnel courant	(1 389 084)	(779 954)	(115 099)	51 241	(2 232 896)
Variation de valeur des immeubles de placement					-
Dépréciations des écarts d'acquisition	(17 036)		(112 725)		(129 761)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en				(227 617)	(227 617)
équivalence					
Autres	(28 045)	(36 940)	(13 992)	282	(78 695)
Résultat des activités opérationnelles	(1 434 165)	(816 894)	(241 816)	(176 094)	(2 668 969)
Résultat financier	(850 925)	(2 306 448)	2 286 247	(499 520)	(1 370 646)
Résultat avant impôts	(2 285 090)	(3 123 342)	2 044 431	(675 614)	(4 039 615)
Impôts	167 090	(2 414)	(186 383)	(224 193)	(245 900)
Résultat net	(2 118 000)	(3 125 756)	1 858 048	(899 807)	(4 285 515)
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	30 126	(514 557)	821 135	(60 034)	276 670

■ Actifs immobilisés

Activité

	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
30 juin 2025 (en euros)				
Ecarts d'acquisition	69 134 591	32 824 736	-	101 959 327
Immobilisations incorporelles	93 064	5 897 910	324 831	6 315 805
Immobilisations corporelles	7 462 262	104 689 394	32 373	112 184 029
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	42 505 198	271 725	-	42 776 923
Droits d'utilisation	384 401	574 183	364 105	1 322 689
31 décembre 2024 (en euros)				
Ecarts d'acquisition	69 134 591	35 460 543	-	104 595 133
Immobilisations incorporelles	98 277	5 933 070	430 161	6 461 508
Immobilisations corporelles	7 594 744	111 490 188	33 790	119 118 722
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	44 210 000	300 686	-	44 510 686
Droits d'utilisation	513 397	599 787	392 125	1 505 309

Zones géographiques

	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
30 juin 2025 (en euros)					
Ecart d'acquisition	9 156 164	69 071 888	23 668 573	62 702	101 959 327
Immobilisations incorporelles	79 677	93 064	2 064 614	4 078 450	6 315 805
Immobilisations corporelles	57 330 478	7 462 262	47 358 916	32 373	112 184 029
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		42 505 198	271 725		42 776 923
Droits d'utilisation	574 183	384 401		364 105	1 322 689
31 décembre 2024 (en euros)					
Ecart d'acquisition	9 173 200	69 071 888	26 287 342	62 702	104 595 133
Immobilisations incorporelles	126 221	98 277	2 078 397	4 158 613	6 461 508
Immobilisations corporelles	58 566 021	7 594 744	52 924 167	33 790	119 118 722
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		44 210 000	300 686		44 510 686
Droits d'utilisation	599 787	513 397	-	392 125	1 505 309

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie

Activité

	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
30 juin 2025 (en euros)				
Comptes bancaires courants	3 553 426	8 004 683	183 609	11 741 718
Liquidités en caisse	18 260	290 414	514	309 188
Total	3 571 686	8 295 097	184 123	12 050 906
31 décembre 2024 (en euros)				
Comptes bancaires courants	4 329 782	5 330 415	286 470	9 946 667
Liquidités en caisse	13 990	290 729	289	305 008
Total	4 343 772	5 621 144	286 759	10 251 675

Zones géographiques

	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
30 juin 2025 (en euros)					
Comptes bancaires courants	5 604 445	3 557 578	2 055 869	523 826	11 741 718
Liquidités en caisse	27 628	18 260	263 230	70	309 188
Total	5 632 073	3 575 838	2 319 099	523 896	12 050 906
31 décembre 2024 (en euros)					
Comptes bancaires courants	3 259 824	4 329 841	1 872 324	484 678	9 946 667
Liquidités en caisse	11 447	13 990	279 502	69	305 008
Total	3 271 271	4 343 831	2 151 826	484 747	10 251 675

■ Passifs financiers

Activité

	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
30 juin 2025 (en euros)				
Emprunts obligataires	30 091 157	10 027 334	953 096	41 071 587
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 017 843	23 327 595	8 797	34 354 235
Autres emprunts et dettes assimilées	631 065	8 318 586	3 171 724	12 121 375
Dettes financières	41 740 065	41 673 515	4 133 617	87 547 197
Passifs de location	408 802	579 210	376 279	1 364 291
Total	42 148 867	42 252 725	4 509 896	88 911 488
non courant	34 346 037	38 699 654	3 507 003	76 552 694
courant	7 802 830	3 553 071	1 002 893	12 358 794

31 décembre 2024 (en euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Emprunts obligataires	30 155 264	9 777 628	953 096	40 885 988
Emprunts auprès des établissements de crédit	17 827 547	23 973 914	6 883	41 808 344
Autres emprunts et dettes assimilées	631 065	8 568 309	3 598 309	12 797 683
Dettes financières	48 613 876	42 319 851	4 558 288	95 492 015
Passifs de location	532 387	611 813	401 859	1 546 059
Total	49 146 263	42 931 664	4 960 147	97 038 074
non courant	26 730 583	39 197 900	3 733 661	69 662 144
courant	22 415 680	3 733 764	1 226 487	27 375 931

Zones géographiques

30 juin 2025 (en euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Emprunts obligataires	10 027 334	30 091 157		953 096	41 071 587
Emprunts auprès des établissements de crédit	23 327 595	11 017 843	99 034	8 797	34 453 269
Autres emprunts et dettes assimilées	4 613 144	1 350 997		6 058 200	12 022 341
Dettes financières	37 968 073	42 459 997	99 034	7 020 093	87 547 197
Passifs de location	579 210	408 802		376 279	1 364 291
Total	38 547 283	42 868 799	99 034	7 396 372	88 911 488
non courant	34 994 212	34 346 037	99 034	7 113 411	76 552 694
courant	3 553 071	8 522 762		282 961	12 358 794

31 décembre 2024 (en euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Emprunts obligataires	9 777 628	30 155 264		953 096	40 885 988
Emprunts auprès des établissements de crédit	23 960 258	17 827 547	13 656	6 883	41 808 344
Autres emprunts et dettes assimilées	2 692 930	3 495 179	26 715	6 582 860	12 797 684
Dettes financières	36 430 816	51 477 990	40 371	7 542 839	95 492 016
Passifs de location	611 813	532 387		401 859	1 546 059
Total	37 042 629	52 010 377	40 371	7 944 698	97 038 075
non courant	35 217 277	26 730 583	26 715	7 687 568	69 662 143
courant	1 825 352	25 279 794	13 656	257 128	27 375 930

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

En euros	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
31 décembre 2024	168 361 497	(63 766 364)	104 595 133
Variations de périmètre			-
Pertes de valeur		(109 037)	(109 037)
Ecart de conversion	(3 370 421)	843 652	(2 526 769)
Autres			-
30 juin 2025	164 991 076	(63 031 749)	101 959 327

Au premier semestre 2025, l'évolution du poste est la conséquence des écarts de conversion sur la devise égyptienne.

En euros	30 juin 2025			31 décembre 2024		
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total
Egypte resort		13 954 148	13 954 148		15 441 432	15 441 432
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	-		0
Autres	62 703		62 703	62 703		62 703
Ecarts d'acquisition des sociétés d'exploitation	69 134 591	19 665 322	88 799 913	69 134 591	21 152 606	90 287 197
Egypte		9 714 424	9 714 424		10 845 909	10 845 909
Italie		3 444 990	3 444 990		3 462 026	3 462 026
Ecarts d'acquisition résultant des impôts différés	0	13 159 414	13 159 414	0	14 307 935	14 307 935
Total	69 134 591	32 824 736	101 959 327	69 134 591	35 460 542	104 595 133

Dépréciation

Il n'a pas été constaté de perte de valeur au 30 juin 2025.

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 2024	4 419 169	2 296 859	2 101 512	8 817 540
Entrée de périmètre				-
Acquisitions	208	2 579	22 416	25 203
Cessions			(16 235)	(16 235)
Ecart de conversion	29 583		(1 179)	28 404
Transferts de poste				-
Autres			251 776	251 776
30 juin 2025	4 448 960	2 299 438	2 358 290	9 106 688
Amortissements et pertes de valeur				
31 décembre 2024	(626 944)	(228 592)	(1 500 496)	(2 356 032)
Variations de périmètre				-
Amortissements et pertes de valeur		(15 330)	(163 326)	(178 656)
Cessions				-
Ecart de conversion	(4 624)		205	(4 419)
Transferts de poste	(63 773)		63 773	0
Autres			(251 776)	(251 776)
30 juin 2025	(695 341)	(243 922)	(1 851 620)	(2 790 883)
Valeur nette				
31 décembre 2024	3 792 225	2 068 267	601 016	6 461 508
30 juin 2025	3 753 619	2 055 516	506 670	6 315 805

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, Mobiliers, Véhicules de transport	Immobilisations en cours	Total
Valeur brute						
31 décembre 2024	47 519 300	97 127 378	11 942 198	10 400 862	895 684	167 885 422
Variations de périmètre						0
Affectation du goodwill						0
Acquisitions		58 843	123 245	383 553		565 641
Cessions		(239 541)		(1 641)		(241 182)
Variation de juste valeur par le résultat						0
Variation de juste valeur par les capitaux propres						0
Ecart de conversion	(3 376 315)	(1 360 842)	(591 593)	(394 105)	(77 895)	(5 800 750)
Transferts de poste						0
Autres			20 457			20 457
30 juin 2025	44 142 985	95 585 838	11 494 307	10 388 669	817 789	162 429 588
Amortissements et pertes de valeur						
31 décembre 2024		(29 312 774)	(10 144 425)	(9 019 080)	(290 421)	(48 766 700)
Variations de périmètre						-
Amortissement et perte de valeur		(1 290 040)	(408 615)	(511 799)		(2 210 454)
Cessions		11 062		1 448		12 510
Variation de juste valeur						-
Ecart de conversion		156 157	186 731	360 198	27 973	731 059
Transferts de poste						-
Autres		392	(19 348)	6 982		(11 974)
30 juin 2025	0	(30 435 203)	(10 385 657)	(9 162 251)	(262 448)	(50 245 559)
Valeur nette						
31 décembre 2024	47 519 300	67 814 604	1 797 773	1 381 782	605 263	119 118 722
30 juin 2025	44 142 985	65 150 635	1 108 650	1 226 418	555 341	112 184 029

L'évolution nette du poste est principalement expliquée par les amortissements de la période et l'impact des variations de change.

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	30 juin 2025	31 décembre 2024
Juste valeur à l'ouverture	44 510 686	40 557 677
Variations de périmètre	-	-
Acquisitions	141 049	570 375
Cessions	-	-
Variation de juste valeur	754 149	1 129 904
Transferts	(2 600 000)	2 335 000
Ecart de conversion	(28 961)	(82 270)
Autres	-	-
Juste valeur à la clôture	42 776 923	44 510 686

Les immeubles sont des terrains destinés à la promotion immobilière. Ils sont évalués annuellement (31 décembre 2024) par un expert indépendant et cette valorisation est reconduite au 30 juin 2025. La variation de juste valeur enregistrée au 30 juin 2025 concerne le terrain de « Blue Marina » à Riga. Elle a été réalisée afin de détacher ce dernier du projet Kiversala et de le transférer en stock pour un montant de 2 600 000 euros.

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

En euros	Juste valeur par immeuble		
Immeuble	30 juin 2025	31 décembre 2024	Variation
Kristine City	20 196 479	20 100 000	96 479
Ulemiste 5	4 200 000	4 200 000	0
Kliversala	11 909 029	13 743 180	(1 834 151)
City Oasis	3 830 910	3 820 000	10 910
Brivibas	2 368 780	2 347 000	21 780
Autres immeubles	271 725	300 506	(28 781)
Total	42 776 923	44 510 686	- 1 733 763

5.5 Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2025, 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 574 765 euros contre 773 424 euros au 31 décembre 2024.

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

En euros et à 100%	30 juin 2025	31 décembre 2024
Actifs courants	82 869 877	93 341 028
Actifs non courants	9 558 262	10 881 306
Passifs courants	79 562 473	86 066 496
Passifs non courants	14 847 615	19 702 685
Capitaux Propres	(1 981 949)	(1 546 847)
Chiffre d'affaires (30 juin)	-	-
Résultat net de l'exercice (30 juin)	(675 961)	(784 885)

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

Au 30 juin 2025, sont enregistrés en Instruments de capitaux propres les titres de la société Hypermarket, (736 639 euros), filiale non consolidée de Svalbork. Le montant présenté sur la ligne « Transferts et autres mouvements » concerne les titres de la filiale non consolidée Colosseum Real Estate Vilnius liquidée au premier semestre 2025.

En euros	Instruments de capitaux propres à la JV par résultat
31 décembre 2024	1 024 119
Variations de périmètre	
Acquisitions	
Variation de juste valeur enregistrée en résultat	3 272
Cessions	
Transferts et autres mouvements	(287 261)
Différences de change	
30 juin 2025	740 130

5.6.2 Autres actifs financiers

Les prêts et créances enregistrent principalement :

- Les prêts consentis par Preatoni Swiss Holding à Preatoni Real Estate DMCC : 1 149 062 euros au 30 juin 2025 contre 1 141 918 euros fin 2024.
- Une créance avec la partie liée Domina Rus, provenant de l'activité de Time-Share : 1 183 023 euros au 30 juin 2025 contre 769 140 euros fin 2024.

En euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Prêts et créances	2 335 301	1911059
Dépôts	496 106	530 712
Autres actifs financiers	106 688	37 605
Total	2 938 095	2 479 376
Courant	0	0
Non courant	2 938 095	2 479 376

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	30 juin 2025	31 décembre 2024
Produits consommables et divers	932 941	1 055 279
Programmes en cours du développement immobilier	40 405 493	54 657 645
Uus Kindrali, Tallinn	13 058 799	8 948 174
Kalaranna Kvartal, Tallinn	147 631	24 906 619
Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	17 001 912	13 405 565
Naugarduko, Vilnius	6 462 650	6 462 250
Blue Marina, Riga	2 600 000	
Avances et acomptes	1 134 501	935 037
Programmes achevés du développement immobilier	16 538 791	2 198 834
Kindrali Majad, Tallinn	17 1706	193 008
Kalaranna kvartal, Tallinn	15 418 484	899 380
River Breeze, Riia		42 153
Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	948 601	1064 293
Total	57 877 225	57 911 758

Sur les projets en cours de développement et achevés sont vendus au 30 juin 2025 :

- 61% du projet Kalaranna à Tallinn (55% au 31 décembre 2024) ;
- 60% du projet Uus Kindrali, (Tallinn) (50% au 31 décembre 2024) ;
- 34% du projet Šaltinių Namai (Vilnius) (29% au 31 décembre 2024).

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	30 juin 2025	31 décembre 2024
Créances clients	15 868 241	16 497 861
Perte de valeur des créances clients	(7 014 149)	(6 006 560)
Total	8 854 092	10 491 301

Le poste clients se décompose comme suit par activité :

En euros	30 juin 2025			31 décembre 2024		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Développement immobilier	768 324	0	768 324	807 121	0	807 121
Hôtellerie & Tourisme dont Time-share	14 018 695	(5 932 927)	8 085 768	14 600 751	(4 925 338)	9 675 413
Holding	1 081 222	(1 081 222)	0	1 089 989	(1 081 222)	8 767
Total	15 868 241	- 7 014 149	8 854 092	16 497 861	- 6 006 560	10 491 301

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	30 juin 2025			31 décembre 2024		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Egypte - Time-share	1 061 044	(692 067)	368 977	665 847	(537 827)	128 020
Egypte - Hôtellerie	7 247 266	(3 646 733)	3 600 533	8 510 763	(2 753 314)	5 757 449
Italie - Time-share	4 273 319	(1 087 490)	3 185 829	3 663 491	(1 080 939)	2 582 552
Italie - Hôtellerie	1 216 521	(506 637)	709 884	1 591 083	(553 258)	1 037 825
Autres -Hôtellerie	220 546		220 546	169 567		169 567
Total	14 018 695	- 5 932 927	8 085 768	14 600 751	- 4 925 338	9 675 413

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 (706 058 euros) et des factures à établir .

• Egypte Hôtellerie

La ligne "Egypte Hôtellerie" comprend 1 834 571 euros brut de créances anciennes totalement dépréciées portées par la société Sicot et 5 412 695 euros pour la société Nile.

Comme au 31 décembre 2024, les clients de Nile sont :

- Pour 35% du solde, des Tour operators dont le délai de règlement est en moyenne de 30 jours ;
- Pour 61% 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

L'activité de Time-share en Italie 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 sont principalement des Tour operators. Les délais de paiement 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	30 juin 2025	31 décembre 2024
Autres créances	4 966 583	2 538 633
Créances sociales et fiscales	1 291 251	1 458 855
Charges payées d'avance	930 848	713 702
Pertes de valeur des autres actifs		0
Total	7 188 682	4 711 190

Le solde des autres créances comprend des :

- Avances et acomptes versés aux fournisseurs (dont compagnies Charter) : 1 925 910 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	30 juin 2025	31 décembre 2024
Comptes bancaires courants	11 741 719	9 946 667
Liquidités en caisse	309 187	305 008
Total	12 050 906	10 251 675

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

5.11 Capitaux propres

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 effectuée en 2024.

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 30 juin 2025, le montant total des provisions est de 1 580 081 euros dont 957 870 euros pour les entités égyptiennes.

En euros	31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Ecart de conversion	Reclassements	Autres	30 juin 2025
Provisions pour litiges	715 001		(134 850)		(56 264)			523 887
Provisions pour charges	584 479		(50 177)		(52 873)			481 429
Provisions pour risques	773 422		(198 657)					574 765
Total Provisions	2 072 902	0	(383 684)	0	(109 137)	0	0	1 580 081
Courant								
Non courant	2 072 902							1 580 081

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

- Une reprise de la provision pour risques de 198 657 euros sur la participation en équivalence de Preatoni real Estate DMCC ;
- Une reprise des provisions pour litiges en Egypte de 134 850 euros, consécutive aux paiements de 3 dossiers sur le premier semestre 2025 ;
- L'effet de change pour -109 137 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 2024	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	30 juin 2025
Encours Brut							
Emprunts obligataires	37 916 994	1 517 915	(1 659 661)			(1 085 286)	36 689 962
Emprunts auprès des établissements de crédit	41 028 613	10 388 770	(17 821 202)	(581)			33 595 600
Autres emprunts et dettes assimilées et concours bancaires	10 764 115	118 273	(217 677)	57 812	(227 500)	(397 908)	10 097 115
Sous Total	89 709 722	12 024 958	(19 698 540)	57 231	(227 500)	(1 483 194)	80 382 677
Intérêts courus sur							
Emprunts obligataires	2 968 994	1 625 874	(1 298 529)			1 085 286	4 381 625
Emprunts auprès des établissements de crédit	779 731	57 434	(78 530)				758 635
Autres emprunts et dettes assimilées	2 033 569	30 668		96		(40 073)	2 024 260
Sous Total	5 782 294	1 713 976	(1 377 059)	96	0	1 045 213	7 164 520
Total	95 492 016	13 738 934	(21 075 599)	57 327	(227 500)	(437 981)	87 547 197
Courant	26 934 157						12 035 084
Non courant	68 557 859						75 512 113

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	30 juin 2025
Emprunts obligataires	6 416 945	34 654 642		41 071 587
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 320 810	25 504 931	6 528 494	34 354 235
Autres emprunts et dettes assimilées	3 297 329	8 458 609	365 437	12 121 375
Total	12 035 084	68 618 182	6 893 931	87 547 197

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 30 juin 2025	Encours brut au 31 décembre 2024
Total (en euros)							36 689 962	37 916 994
AS Pro Kapital							28 928 232	30 155 264
	Non garanti/non convertible	3 459 081	EUR	9%	31/10/2026	8 232 613	8 155 778	8 128 933
	Garanti/non convertible	285	EUR	11%	20/02/2028	28 450 390	20 772 454	22 026 331
Preatoni Group							900 000	900 000
	Non convertible		EUR	10%	06 & 07 2028	900 000	900 000	900 000
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 pour un montant total de 2 847 788 obligations (se reporter à la partie 11.3 transactions avec les parties liées).

Ernesto PREATONI a officiellement notifié le Groupe de sa décision de reporter les échéances principales et intérêts (dont la date d'échéance initiale était antérieure au 31 décembre 3024) au 31 décembre 2026. 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 30 juin 2025	Encours brut au 31 décembre 2024
Total (en euros)					33 595 600	41 028 613
AS Pro Kapital					11 004 636	17 811 151
	Sparkasse	EUR	3%	30/06/2030	312 500	343 750
	Siaulių Bankas	EUR	Euribor + 5%	31/08/2027	5 434 404	500 000
	Volksbank	EUR		31/12/2030	32 883	39 710
	AS LHV Bank	EUR	Euribor + 5,75%	18/04/2028	138 690	
	AS LHV Bank	EUR	Euribor + 5,25%	28/04/2026	-	15 103 916
	AS LHV Bank	EUR	Euribor + 6,25%	18/04/2027	5 086 159	1 823 775
Immobiliare Novate					9 882 469	10 187 486
	Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	6 116 418	6 254 499
	Crédit Agricole	EUR	5%	30/09/2040	1 377 877	1 409 028
	Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	2 098 691	2 149 532
	BANCA SELLA	EUR	1%	30/09/2028	16 461	18 950
	MEDIOLANUM	EUR	Euribor Trim.Floor base 360: 1,173%	31/01/2027	273 022	355 477
PK Sicily					12 677 443	12 986 636
	AMCO	EUR	3%	31/12/2026	12 671 603	12 977 638
	INTESA	EUR	1%	14/05/2026	5 840	8 998
Nile Company for Hotels & Resorts Management					0	13 656
	Arab African International Bank	EGP	21%	01/04/2025	-	13 656
Autres emprunts et ajustements					31 052	29 684

■ 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 30 juin 2025	Encours brut au 31 décembre 2024
Total (en euros)			10 097 115	10 464 115
Entités du Groupe	Ernesto Preatoni (1)	prêts et avances	2 802 017	2 969 419
Domina International	Tiers	Crédit vendeur pour l'acquisition de Unopuntotre	3 439 701	3 391 427
Domina International	Accordo Limited (1)	Prêts	154 300	250 244
Unopuntotre	Tiers	Financement d'actionnaire	1 757 068	1 757 068
Svalbork	Filiales non consolidées (1)	Prêts avec intérêts	657 000	884 500
Nuda Proprieta	Tiers	Prêts	625 000	625 000
Immobiliare Novate	Actionnaires	Prêts	365 437	365 437
Preatoni Swiss Holding	Ikaro Mangement Midle Est (1)	Prêts	216 500	215 065
Autres			80 092	5 955

(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 30 juin 2025, ce ratio était de 49,59% contre 43,13% au décembre 2024.

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 2024	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	30 juin 2025
Dépôts et cautionnements versés	3 202 861	154 665	(537 216)	(277 553)			2 542 757
Autres passifs	2 142 210		(10 287)	(205 755)			1 926 168
Total	5 345 071	154 665	(547 503)	(483 308)	0	0	4 468 925
Courant	0						0
Non courant	5 345 071						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	30 juin 2025	31 décembre 2024
Fournisseurs	16 089 312	13 072 480
Autres passifs	13 017 320	13 368 787
Dettes fiscales et sociales	4 500 376	4 001 301
Produits constatés d'avance	148 710	618 082
Autres dettes d'exploitation	8 368 234	8 749 404

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	30 juin 2025	31 décembre 2024
Passifs contrats non courant	10 533 998	8 420 135
Développement Immobilier		
Hôtellerie		
Time-share	10 533 998	8 420 135
Passifs contrats courant	11 726 168	11 629 295
Développement Immobilier	7 525 430	9 617 774
Hôtellerie	2 878 558	1 201 953
Time-share	1 322 180	809 568
Total	22 260 166	20 049 430

Au 30 juin 2025, les passifs contrats sont :

- 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. Au 30 juin 2025, l'intégralité de ces passifs est classée en « courant » compte tenu de l'échéance de livraison des projets.
- Hôtellerie & Tourisme : les arrhes et dépôts versés par les clients et les agences de voyage.
- 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.

■ Droits d'utilisation

En euros	Bâtiments	Matériel de transport	Equipement informatique	Total
Valeur brute				
31 décembre 2024	1 914 140	200 760	23 938	2 138 838
Variations de périmètre				0
Acquisitions		39 739	2 988	42 727
Cessions				0
Ecart de conversion				0
Autres	(43)			(43)
30 juin 2025	1 914 097	240 499	26 926	2 181 522
Amortissements et pertes de valeur				
31 décembre 2024	(538 615)	(88 072)	(6 842)	(633 529)
Variations de périmètre				0
Amortissement et perte de valeur	(199 072)	(22 494)	(3 749)	(225 315)
Cessions				0
Ecart de conversion				0
Autres	11			11
30 juin 2025	(737 676)	(110 566)	(10 591)	(858 833)
Valeur nette				
31 décembre 2024	1 375 525	112 688	17 096	1 505 309
30 juin 2025	1 176 421	129 933	16 335	1 322 689

■ Dette de location

En euros	31 décembre 2024	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	30 juin 2025
Dette de location non courante	1 104 285	6 780	(447)			(70 037)	1 040 581
Dette de location courante	441 774	52	- 188 153			70 037	323 710
Total	1 546 059	6 832	(188 600)	0	0	0	1 364 291

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	30 juin 2025
Dette de location	323 710	987 233	53 348	1 364 291

■ Charges de location non retraitées

Au 30 juin 2025, le montant des charges de location non retraitées est de 339 362 euros. Ce montant comprend, outre les charges sur des contrats de faible valeur, les redevances de location de logiciel et les charges associées à la location des immeubles.

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	30 juin 2025	30 juin 2024 retraité
Développement immobilier	28 226 861	6 896 217
Hôtellerie & Tourisme	22 672 411	19 960 553
Hôtellerie	21 441 652	19 057 130
Time-share	1 230 759	903 423
Total	50 899 272	26 856 770

Le chiffre d'affaires futur sur les contrats signés avec les clients pour l'activité de Time-share en Egypte s'établit comme suit :

En euros	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	30 juin 2025
30 juin 2025	1 318 922	4 339 288	9 495 958	15 154 168
30 juin 2024	787 047	2 777 726	5 535 305	9 100 078

6.2 Charges d'exploitation

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024 retraité
Achats	(20 657 528)	(8 180 590)
Énergie, entretien et réparations	(3 036 259)	(3 014 715)
Autres coûts	(9 696 551)	(7 662 388)
Impôts et taxes	(553 331)	(504 724)
Total	(33 943 669)	(19 362 417)

Le poste « Achats » comprend le coût de revient des projets immobiliers, soit 13 875 206 au 30 juin 2025 contre 6 192 099 euros au 31 décembre 2024.

6.3 Pertes de valeur, amortissements et provisions

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024 retraité
Pertes de valeur	(1 376 957)	(128 508)
Amortissements	(2 702 738)	(2 650 101)
Dotations/reprises sur provisions	88 572	(37 269)
Total	(3 991 122)	(2 815 878)

L'évolution des pertes de valeur traduit une hausse du niveau de provisionnement chez Nile, hausse générée par la perte de crédit attendue selon la matrice de risque appliquée par l'entité.

6.4 Résultat des activités opérationnelles

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024 retraité
Résultat Opérationnel Courant	6 097 578	(2 232 896)
Variation de valeur des immeubles de placement	754 149	
Cessions d'éléments d'actifs	307	(32 110)
Effet des variations de périmètre	324 675	(6 750)
Autres produits et charges	(16 268)	(39 835)
Dépréciations des écarts d'acquisition	(109 037)	(129 761)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(196 029)	(227 617)
Résultat des activités opérationnelles	6 855 375	(2 668 969)

Au 30 juin 2025, le Résultat des Activités Opérationnelles enregistre deux opérations exceptionnelles :

- Chez Pro Kapital Grupp, un produit de juste valeur de 754 149 euros calculé à l'occasion du transfert du terrain Blue Marina (Riga) d'immeubles de placement à stocks. Il est rappelé que les évaluations d'immeubles de placement sont effectuées une fois par an en fin d'exercice.

- Chez Preatoni Swiss Holding, un produit de 324 675 euros résultant de la dilution (- 21%) de sa participation dans Preatoni Real Estate DMCC.

6.5 Résultat financier

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	18 058	15 982
Produits sur créances et VMP	0	0
Intérêts bancaires reçus	18 058	15 982
Coût de l'endettement financier brut	(2 410 534)	(3 131 290)
Intérêts et charges des emprunts obligataires	(1 724 341)	(1 864 250)
Intérêts des autres emprunts	(488 590)	(618 547)
Intérêts bancaires et sur opérations de financement	(168 796)	(627 841)
Charges financières sur la dette de location	(28 807)	(20 651)
Coût de l'endettement financier net	(2 392 476)	(3 115 308)
Autres produits et charges financiers	160 420	1 744 662
Pertes et gains de change	517 081	1 832 467
Autres charges et produits financiers	(356 661)	(87 805)
Résultat financier	(2 232 056)	(1 370 646)

Les intérêts et charges des emprunts obligataires sont les principales charges composant le coût de l'endettement.

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 :

	2025	2024
France	25,0%	25,0%
United Arab Emirates - Ras el		
Khaïmah	0,0%	0,0%
Suisse et Liechtenstein	21,5%	21,5%
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 30 juin 2025, les impôts se décomposent comme suit :

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024 retraité
Impôt courant	(1 349 737)	(463 213)
Impôt différé	1 196 654	217 313
Total	(153 083)	(245 900)

Deux entités contribuent au montant d'impôt courant du 30 juin 2025 :

- PREATONI GROUP enregistre une régularisation d'impôt exceptionnelle de -329 455 euros (350 000 francs suisses) portant sur les exercices 2019 à 2022 pour le compte de sa filiale Domina International. En effet, Selon l'administration fiscale suisse, cet impôt est considéré comme un « impôt de garantie dû sur une distribution dissimulée de dividendes » qui doit être pris en charge par la société mère à la date du redressement fiscal.

- La société Nile enregistre une charge d'impôt courant de 808 859 euros. Cette entité ne dispose pas de réserves de déficits imputables sur ses bénéfices.

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

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024 retraité
Résultat net	4 470 236	(4 285 515)
Part dans les entreprises associées et coentreprises	(196 029)	(227 617)
Impôts	(153 083)	(245 900)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (A)	4 819 348	(3 811 998)
Taux d'impôt normatif de Preatoni Group (B)	25,0%	25,0%
Impôt théorique (C) = (A) x (B)	(1 204 837)	953 000
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	302 345	1 484 970
Différences permanentes	1 544 560	(1 012 504)
Eléments taxés à taux réduit ou nul		
Compléments d'impôt		-
Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(1 359 360)	(1 445 233)
Reconnaissance ou consommation de produits d'impôt sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles antérieurement non reconnus	992 664	(1 194)
Effet des changements de taux d'impôt		-
Autres impôts, crédits d'impôt et autres réductions d'impôt	(428 455)	(224 938)
Impôt effectif	(153 083)	(245 900)

7.2 Impôts différés

En euros	Actifs incorporels & corporels	Déficits	Autres bases	Total
Impôts différés actifs				
31 décembre 2024	169 125	4 114 547	299 926	4 583 598
Variations de périmètre				-
Variation en résultat		(28 099)	92 008	63 909
Ecarts de conversion			(47 906)	(47 906)
Autres variations			(10 143)	(10 143)
30 juin 2025	169 125	4 086 448	333 885	4 589 458
Impôts différés passifs				
31 décembre 2024	16 733 847		1 962 596	18 696 443
Variations de périmètre				-
Variation en résultat	(123 714)		(1 009 031)	(1 132 745)
Ecarts de conversion	(1 034 919)		(62 526)	(1 097 445)
Autres variations				-
30 juin 2025	15 575 214		891 039	16 466 253

L'évolution du poste sur la période est essentiellement imputable :

- Aux écarts de conversion (dévaluation de la livre égyptienne) ;
- A la reprise d'un impôt différé passif devenu sans objet chez Nile (903 557 euros).

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	30 juin 2025	31-déc-24
Régime de prestations définies en Italie	650 917	590 934
Total	650 917	590 934

■ Variation des provisions

En euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Montant à l'ouverture	590 934	568 430
Entrée de périmètre		
Coût d'intérêt		19 384
Coût du service courant	68 185	87 235
Cotisations des participants au régime		
Prestations payées, nettes	(8 202)	(96 586)
Coût du service passé		
Frais administratifs		
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies		12 471
Régime de prestations définies non actualisé en Italie		
Montant à la clôture	650 917	590 934

■ Ecart actuariels enregistrés dans les capitaux propres

En euros	30 juin 2025	31 décembre 2024
Montant à l'ouverture	(26 711)	(39 182)
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies		12 471
Rendement sur les actifs du régime		
Montant à la clôture	(26 711)	(26 711)

■ Hypothèses actuarielles

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Taux d'actualisation	Eur corporate AA, AA+ au 31 décembre 2024	Eur corporate AA, AA+ au 31 décembre 2024
Taux de roulement du personnel	13,00%	13,00%
Taux d'inflation	2024: 1,1% 2026: 1,8% 2028: 1,9% 2,00%	2025: 1,8% 2027: 1,8% 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	30 juin 2025	31 décembre 2024
Sur le taux d'actualisation		
Taux + 0,50%	575 612	575 612
Taux - 0,50%	608 325	608 325
Sur le taux d'inflation		
Taux + 0,50%	600 199	600 199
Taux - 0,50%	583 058	583 058
Taux de rotation du personnel		
Taux + 0,50%	591 418	591 418
Taux - 0,50%	591 644	591 644

8.2 Frais de personnel et effectifs

En euros	30 juin 2025	30 juin 2024
Salaires et émoluments	(5 043 525)	(5 312 056)
Charges de sécurité sociale	(792 928)	(753 688)
Autres coûts	(844 034)	(831 439)
Total	(6 680 487)	(6 897 183)

Les « Autres coûts » de personnel enregistrent les dépenses consacrées aux tenues vestimentaires et à la formation du personnel.

L'effectif « Equivalent Temps Plein » du Groupe est de 1 611 au 30 juin 2025 contre 1678 au 31 décembre 2024. L'Egypte enregistre une diminution de 29 ETP consécutive à l'externalisation de l'activité Spa à Sharm el Sheikh.

Pays / Activité	Cadres & Agents de maîtrise	Employés & Ouvriers	30 juin 2025	Dont Homme	Femmes	31 décembre 2024
Egypte	91	1 385	1 476	1 447	29	1 529
Italie/Suisse	5	32	37	15	22	53
Hôtellerie & Tourisme	96	1 417	1 513	1 462	51	1 582
Pays Baltes et Allemagne	4	94	98	48	50	96
Développement immobilier	4	94	98	48	50	96
Autres			0	0	0	0
Total	100	1 511	1 611	1 510	101	1 678

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 l'Egypte) et les activités immobilières (en dehors de Preatoni Real Estate à Dubai) utilisent l'euro.

Les activités d'hôtellerie et tourisme en Egypte génèrent des revenus en devises étrangères (dont euro et dollar) tandis qu'une part significative des charges (dont charges de personnel, utilités, entretien) est payée en devise locale. Par ailleurs, il n'existe pas de dettes financières au bilan. Bien que la livre égyptienne se soit fortement dépréciée, sur les trois derniers exercices, cette situation affecte donc peu l'exploitation.

En revanche, elle expose le Groupe (qui utilise l'euro comme monnaie de présentation) au risque de conversion de la livre égyptienne qui impacte fortement la valeur comptable des actifs corporels et incorporels depuis 2022.

Cet impact a été cependant moindre au premier semestre 2025 : les actifs immobilisés non courant égyptiens ont enregistré une diminution dû au change de 5 070 milliers d'euros contre une diminution de 28 462 milliers d'euros pour l'exercice 2024.

Les risques de change ne sont pas couverts.

▪ Risque de taux d'intérêt

L'endettement à taux variable du Groupe est passé de 19,8% en 2024 à 13,6 % au 30 juin 2025.

En euros	Encours brut au 30 juin 2025		Encours brut au 31 décembre 20234	
En euros	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable
Emprunts obligataires	36 689 962	-	37 916 994	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	22 663 325	10 932 275	23 245 445	17 783 168
Autres emprunts	10 097 115		10 464 115	
Total	69 450 402	10 932 275	71 626 554	17 783 168
%	86,4%	13,6%	79,8%	19,8%

Les emprunts à taux variable sont presque exclusivement portés par Pro kapital Grupp pour le financement des projets de construction.

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 2025 et 2024.

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	30 juin 2025	Non échues	Echues				
			Total	de 0 à 30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	15 868 241	3 774 864	12 093 377	1 709 467	959 190	533 050	8 891 670
Perte de crédit attendue	(7 014 149)		(7 014 149)				(7 014 149)
Total	8 854 092	3 774 864	5 079 228	1 709 467	959 190	533 050	1 877 521

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

La part des activités Hôtellerie & Tourisme et Time-share est la suivante :

- Au 30 juin 2025 :

En euros	30 juin 2025	Non échues	Echues				
			Total	de 0 à 30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	14 018 696	3 006 540	11 012 156	1 709 467	959 191	533 049	7 810 449
Egypte - Time share	1 061 044	354 986	706 058				706 058
Egypte - Hôtellerie	7 247 266		7 247 266	1 617 492	848 085	434 911	4 346 778
Italie - Time Share	4 273 319	2 549 484	1 723 835	4 679	60 694	57 660	1 600 802
Italie - Hôtellerie	1 216 521	102 070	1 114 451	87 296	50 412	40 478	936 265
Autres - Hôtellerie	220 546		220 546				220 546
Perte de crédit attendue	(5 932 927)	0	(5 932 927)	0	0	0	(5 932 927)
Egypte - Time share	(692 067)		(692 067)				(692 067)
Egypte - Hôtellerie	(3 646 733)		(3 646 733)				(3 646 733)
Italie - Time Share	(1 087 490)		(1 087 490)				(1 087 490)
Italie - Hôtellerie	(506 637)		(506 637)				(506 637)
Autres - Hôtellerie							
Total	8 085 769	3 006 540	5 079 229	1 709 467	959 191	533 049	1 877 522

- 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%	0%	60%	80%	90%	100%
De 30% à 50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	70%	85%	100%
<50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40%	60%	75%	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 :

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	
0%	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 (2023, 2024 et 2024) pour déterminer et projeter le risque potentiel de non recouvrement des comptes clients à la clôture de l'exercice (2025).

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.

Depuis sa constitution, 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.

Au 30 juin 2025, la dette à moins d'un an représente 14% de la dette totale (contre 28% fin 2024) et 0,4% de l'endettement net financier (contre 20% fin 2024)

En euros	30 juin 2025			31 Décembre 2024		
	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Encours de dettes financières	12 035 084	68 618 182	6 893 931	87 547 197	26 934 157	48 744 773
Dettes de location	323 710	987 233	53 348	1 364 291	441 774	1 025 358
Total dettes	12 358 794	69 605 415	6 947 279	88 911 488	27 375 931	49 770 131
Trésorerie active	(12 050 906)		0	(12 050 906)	(10 261 675)	
Endettement financier net	307 888	69 605 415	6 947 279	76 860 582	17 114 256	19 892 005

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

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 30 juin 2025, ce ratio était de 49,59%.

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				30 juin 2025	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	20 772 454	63 306 341
			Nantissement du compte bancaire LHV Pank AS		14 262
	LHV Bank AS	Emprunts bancaires	Stocks Kalaranna 8, Tallinn	5 224 849	0
			Stocks Talli3/Sammu 8, Tallinn		16 679 288
	Šiauliai Bankas UAB		Stocks Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B, 10C	5 434 404	13 629 448
PK Sicily Spa	AMCO	Emprunt bancaire	hypothèque sur l'hôtel Zagarella	12 671 603	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	6 116 418	4 680 000
		Emprunt bancaire	hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	1 377 877	9 000 000
		Emprunt bancaire	hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	2 098 691	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	2 648 925

11 Informations complémentaires

11.1 Actionnariat

Au 17 septembre 2025, la famille PREATONI détient directement 89,90% du capital de la société PREATONI Group.

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 sont respectivement de 270 000 euros pour le Directoire et 49 000 euros pour le conseil de surveillance.

11.3 Transactions avec les parties liées

Au 30 juin 2025, 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 bilanciellles 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	30 juin 2025	31 Décembre 2024
Actifs non courants	1 149 562	1 141 918
Actifs courants	75 670	75 167
Total Actifs	1 225 232	1 217 085
Passifs non courants	-	-
Passifs courants	-	-
Total passifs	-	-
	30 juin 2025	30 juin 2024
Résultat Opérationnel Courant	-	-
Résultat financier	-	33 555
Résultat avant impôts	-	33 555
Impôts	-	-
Résultat net	-	33 555

▪ 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	30 juin 2025				31 décembre 2024			
	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat
Emprunteur								
Preatoni Group	1 282 300	39 882	1 322 182	0	1 482 300	39 882	1 522 182	37 500
Prea Swiss Holding	855 504	21 803	877 307	8 525	867 475	14 672	882 147	4 037
Domina Vacanze Holding	579 925	1 910 714	2 490 639	15 958	570 425	1 894 756	2 465 181	129 380
Sunny Properties	26 715		26 715		26 715		26 715	
Autres	57 576		57 576		22 504		22 504	
Total	2 802 020	1 972 399	4 774 419	24 483	2 969 419	1 949 310	4 918 729	170 917

Par ailleurs, Ernesto Preatoni détient la majorité des obligations émises par Domina Vacanze Holding, soit un encours hors intérêts de 4 841 239 au 30 juin 2025.

Les intérêts courus sur emprunts obligataires, soit 3 165 604 euros, sont dus à Ernesto Preatoni à hauteur de 2 383 385 euros.

30 juin 2025							
	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	31/10/2026	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

30 juin 2025								
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	154 300		
Domina Rus (Russie)	Entité indirectement détenue par Ernesto Preatoni	Exploitation d'un hôtel à Saint Peterbourg	Prêt et créance non courant	1 183 023				3 330
Domina Management (Russie)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Société de services	Créances courant	209 030				
Eugenio Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Créances courant				136 345	
Eginvest limited (Liechtenstein)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Prêt et créance non courant	73 025				
			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	707 332	3 303	3 272
Ikaro Mangement Midle Est FZE (Emirats Arabes Unis)	Entité indirectement détenue par Edoardo Preatoni	Société de services			Emprunt et dettes non courant	216 500		
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				
			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	395 415		
					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)				

11.4 Opérations atypiques et/ou inhabituelles

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

11.5 Événements postérieurs

Il n'existe aucun évènement significatif postérieur à la clôture au 30 juin 2025.