



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

RAPPORT DU DIRECTOIRE

COMPTES SEMESTRIELS AU

30 JUIN 2025

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE

Le présent rapport accompagne l'arrêté des comptes consolidés non audités au 30 juin 2025 de
PREATONI Group.

1 Actualités de la société

▪ Le processus d'introduction en bourse sur le marché Euronext Access +

Les travaux engagés dès 2023 en vue de l'Admission des actions PREATONI Group sur le marché Euronext Access+ ont été couronnés de succès : le groupe a été admis sur Euronext Paris à la cotation sur le marché Access+ en date du 12 février 2025.

2 Comptes consolidés non audités au 30 juin 2025

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

A. La situation géopolitique en Europe et au Moyen Orient

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

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

B. La situation économique générale en Egypte et l'évolution défavorable de la Livre égyptienne par rapport à l'euro

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

Monnaies	Date	Taux de clôture	Taux Moyen
EGP/EUR	01/07/2022	0,05063	
EGP/EUR	31/12/2022	0,03788	0,04959
EGP/EUR	31/12/2023	0,02915	0,03014
EGP/EUR	31/12/2024	0,01893	0,02038
EGP/EUR	30/06/2025	0,01757	0,01812

L'inflation a, depuis le début 2025, fortement baissé et s'est stabilisée entre 12 et 14%, retrouvant le niveau moyen de 2022 après avoir tutoyé 33 % et 28% en 2023 et 2024. Les taux d'intérêt restent, en revanche, à un niveau très élevé (environ 25%).

Cette dégradation monétaire qui semble aujourd'hui stabilisée a eu des impacts significatifs sur la valeur comptable de nos actifs immobiliers en Egypte. Il convient de noter que sur la même période, les prix de l'immobilier égyptien ont fortement augmenté, effaçant une part significative des dépréciations monétaires.

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

Pour notre resort de Sharm El Sheikh, les autorités gouvernementales ont officialisé la faculté de construire un troisième étage sur les constructions existantes et le droit à augmenter de 20 à 25 % l'emprise au sol constructible.

Le groupe entend bénéficier des opportunités offertes par ces autorisations immobilières qui seront mises en œuvre progressivement en fonction de nos capacités de financement.

Le groupe en termes de nombre d'unités exploitables porte un projet global d'extension (doublement de capacité) et de développement d'une offre de produits « haut de gamme ».

Le projet Mastaba (construction de 25magasins in situ) est en cours de développement et sera suivi par une première tranche de surélévation immobilière sur les bâtiments de l'hôtel Aquamarine.

Pour notre resort en Sicile (Zagarella), le groupe dispose d'une concession d'exploitation d'une plage privée et souhaite y installer un Beachclub et proposer des services à forte rentabilité pour le resort.

Ce potentiel lié à des projets futurs n'est pas exprimé au travers de la valeur comptable de nos actifs actifs hôteliers.

Les expertises annuelles réalisées par des cabinets internationaux indépendants (Colliers, HVS Global Hospitality Services...), montrent des valeurs patrimoniales significativement supérieures à la valeur comptable.

Pour toutes ces raisons, la valeur comptable affichée de nos actifs n'est pas représentative de leur valeur réelle.

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

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

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

D. Comptabilisation des contrats de time share en Egypte

Nous commercialisons en Egypte des contrats donnant droit à utiliser chaque année, généralement pendant une semaine, un appartement et ce pour une durée déterminée de 5 ou 30 ans. A l'issue de la période contractuelle, l'usufruit revient au nu-propiétaire. Cette activité représente entre 5 et 6 M€ de revenus annuels. Le client doit signifier chaque année avec un préavis de 6 mois son intention d'utiliser sa période. Il s'engage alors à payer le service hôtelier qui lui sera fourni sur place (service de lingerie et d'entretien quotidien de la chambre). Si le client n'utilise pas sa période, celle-ci redevient contractuellement disponible pour l'exploitant du resort. Aucun service hôtelier n'est dans ce cas facturé au client en l'absence de prestation hôtelière fournie.

Le revenu est encaissé à hauteur de 30% à la signature du contrat et le solde dans les 18 mois suivant la signature. Ce revenu est reconnu de façon linéaire sur la durée des contrats alors même que la seule obligation future de la société est de mettre à disposition du client un appartement pendant la période concernée au seul cas où le client notifie sa venue avec un préavis de 6 mois.

Ce traitement comptable, conforme à la norme IFRS 15, dénature complètement l'économie de l'activité telle qu'elle est retracée dans les comptes, en étalant le revenu alors même que le coût d'acquisition des contrats (une commission de 50% facturée par notre filiale Domina Srl) ne peut être traité de façon symétrique.

Ce traitement pénalise fortement l'EBITDA et le résultat : aux 30 juin 2024 et 30 juin 2025 (à hauteur respectivement de - 2 340 K€ et - 2 209 K€) et de -4 621 K€ au 31 décembre 2024 et crée un écart important entre le résultat et l'EBITDA affichés et le flux de trésorerie provenant de l'exploitation.

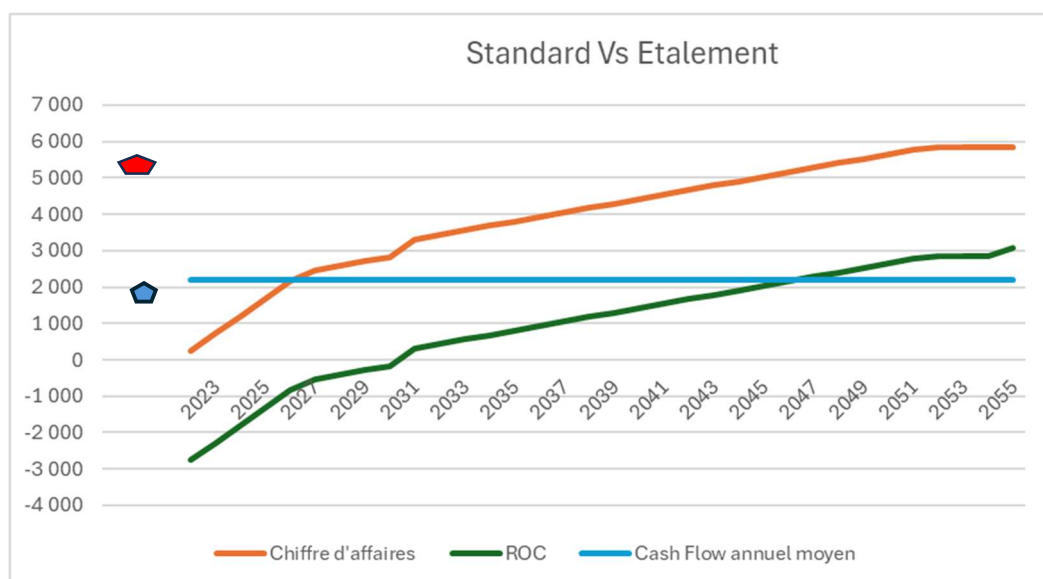
Les tableaux ci-dessous présentent les impacts sur les agrégats comptables de la méthode IFRS15 en considérant une activité stable sur la durée :

Chiffre d'affaires 5 500 K€/an ; coûts d'exploitation annuel 3 000 K€/an, cashflow 2 200 K€/an.

Ces tableaux mettent en exergue

- Une accumulation de pertes pendant 10 ans, la 10ème année est la première avec un ROC positif,
- Un ROC cumulé deviendra positif en 21ème année seulement,
- Un résultat net qui s'aligne avec le résultat standard en 30 année seulement.
-

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



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

2.1 Le compte de résultat consolidé

Le résultat net au 30 juin 2025 est en forte progression par rapport à celui du 30 juin 2024. Il est caractérisé par différents éléments :

- Une forte contribution de l'activité Développement Immobilier dans les pays baltes (ROC de + 7.4 M€ vs -1.4 M€ en 2024). Après deux 2 années de ventes basses du fait du peu de stock disponible à la vente et d'une forte activité de construction, les signatures chez notaire des ventes (notamment KALARANNA) ont été nombreuses même si certains retards administratifs sont à déplorer dans la rédaction des actes. La commercialisation des autres produits en cours est satisfaisante et augure bien des ventes du second semestre et de 2026.
- Un arrêt de la dégradation de notre rentabilité en Egypte une fois subis les impacts de :
 - ✓ La situation géopolitique en Europe de l'Est et au Moyen Orient,
 - ✓ La situation économique dégradée de l'Egypte (crise monétaire et inflation),
 - ✓ L'augmentation de coûts de structure engagés en vue des projets de développement immobilier du site
- De l'absence d'éléments non récurrents : en effet,
 - en 2024, à la demande de nos auditeurs, nous avons totalement déprécié la valeur du savoir-faire de notre activité de reprise de projets en déshérence à Dubaï soit 10 millions d'euros,

Rappelons que la traduction comptable de l'activité Time-share en Egypte reflète très imparfaitement la réalité économique de nos activités en pénalisera notre résultat et notre Ebitda pendant de nombreuses années sans affecter les flux de cashflows de cette 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

2.1.1 Activité Développement immobilier

Du fait de ventes d'un niveau exceptionnel en 2022, PROKAPITAL a traversé son cycle de production 2023 et 2024 avec un niveau très faible de stocks disponibles à la vente.

Ce effet de cycle significatif trouve son origine dans le retard de mise en chantier lié à la crise du COVID et la difficulté de trouver des entreprises générales contractant à prix ferme dans la période troublée engendrée en 2023 par la guerre en Ukraine.

Considérant ces évolutions, PROKAPITAL s'est doté d'une structure propre d'assistance maîtrise d'ouvrage afin notamment d'avoir maîtriser de ces calendriers et coûts de production.

A fin 2025, le stock s'élève à 57 M€. Les ventes de premier semestre 2025 (29 M€) sont supérieures à celles de l'année 2024. Le léger retard constaté dans la notarisation des actes se résorbe progressivement.

	06/2025	06/2024	2024
Chiffre d'affaires	28 226	6 896	18 158
Stock disponible à la vente	16 538	3 723	2 198
Stock en cours	40 405	40 703	54 657

2.1.2 Activité Hôtellerie & Tourisme

L'activité est exercée :

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

En Italie au travers l'exploitation saisonnière du resort « Domina Zagarella » en Sicile y compris son parc de « time share » et de notre résidence hôtelière au bord du lac de Garde et de l'exploitation en année pleine de l'hôtel Domina Fiera à Milan, dans le district des expositions et foires.

Les résultats affichés par l'Hôtellerie Tourisme au premier semestre sont toujours impactés par les effets de saisonnalité et doivent être interprétés dans contexte.

Pour chacune de nos implantations on constate une amélioration de la performance tant au niveau des revenus (taux occupation, revenu moyen par chambre...) qu'au niveau des charges d'exploitation (maîtrise ou réduction des coûts). Les performances au 30 juin sont conformes aux attentes et les chiffres à fin août confirment cette situation.

Ces acquis devraient conduire à afficher un résultats positif en nette amélioration à fin 2025, ce malgré l'impact défavorable lié à l'étalement sur la durée des revenus time share en Egypte préalablement décrit plus haut.

▪ Italie - Domina Milano Fiera

L'hôtel est proche du parc d'exposition de Milan Rho-Pero, du Centre de conférences MiCo Milano Congressi et du MIND (Milano Innovation District) en plein développement. Ouvert toute l'année, il reçoit une clientèle d'affaires.

L'activité de cet hôtel est globalement satisfaisante et se déroule conformément aux prévisions.

Au 31 août, le revenu par chambre était légèrement supérieur au budget, compensant partiellement la baisse des autres revenus (en particulier, liée à la baisse du nombre de congrès de petite taille (jusqu'à 150 personnes, cible habituelle de notre hôtel).

L'ADR (average daily room rate) progresse de 2% par rapport à 2024 et frôle les 100 euros alors que le TREVPAR (Total revenu moyen journalier par chambre) est en léger retrait à 125 €.

Cette légère baisse du chiffre d'affaires (-100 K€) s'accompagne d'une réduction des coûts d'environ -125 K€.

L'année 2025 devrait confirmer la belle rentabilité de cet hôtel. .

- **Italie - Domina Zagarella Sicile – Pk Sicily**

L'anticipation de l'ouverture saisonnière d'une vingtaine de jours s'est avérée judicieuse portée à un événement Congrès qui a permis d'amortir les coûts d'ouverture.

Le segment MICE (« Meeting, Incentive, Convention, Exhibitions) (+60 % par rapport à 2024) et intermédiaire (+70 % par rapport à 2024) ont été les moteurs de cette meilleure performance, générant un taux d'occupation élevé et maintenant les services de restauration. Les segments Timeshare et clientèle individuelle affichent des chiffres conformes à ceux de l'année dernière.

Les réservations étant en forte hausse, y compris pour septembre et octobre, nous prévoyons de dépasser le budget(+ 10 %) en fin de saison

L'ADR (average daily room rate) progresse de près de 5% par rapport à 2024 et dépasse les 115 euros et le TREVPAR passe de 161 € à 171 €.

A fin août, les coûts ont augmenté moins que les revenus et sont globalement conformes aux prévisions : les charges d'énergie comme les charges de personnel ont fortement augmenté (respectivement de 30 % et 17 % par rapport à 2024), ce qui était anticipé dans nos prévisions; les coûts directs sont parfaitement maîtrisés.

Aussi, la performance du resort devrait être légèrement supérieure au budget et en nette amélioration par rapport à 2024.

- **Borgo degli Ulivi – D International Management Srl**

Au 31/08, les performances de Borgo sont meilleures que prévues.

Malgré une ouverture saisonnière décalée de 20 jours par rapport à 2024, nous enregistrons un taux d'occupation supérieur à celui de l'année dernière (de 73 % en 2024 à 75 % en 2025) et enregistrons une hausse de 13 % par rapport au budget 2025. Il convient de souligner l'augmentation de 25 % du prix moyen journalier (ADR) et de 29 % du revenu par chambre (REVPAR) par rapport à 2024.

Les coûts ont également augmenté, mais dans une proportion inférieure aux revenus, principalement en raison des coûts directs. À cet égard, il convient de souligner que pour la saison 2025, le prestataire de services d'entretien ménager a été changé afin d'améliorer la qualité du service. Ce choix, malgré des coûts plus élevés, s'est avéré judicieux grâce à la forte appréciation des clients, notamment des membres du DClub.

Les réservations pour septembre et octobre sont plutôt bonnes, avec des pics d'occupation, notamment le week-end, et des actions marketing visant à stimuler les ventes du DClub sont en préparation.

Nous prévoyons de clôturer l'année avec un chiffre d'affaires supérieur aux attentes.

- **Egypte Sharm El Sheikh**

L'activité du resort en Egypte reste caractérisée par un taux d'occupation élevé en progression d'un point à fin août (84% contre 83%).

Les efforts produits au plan marketing et commercial commencent à produire leurs effets : une progression de l'ADR qui augmente de 4% en passant de 56 à 58,2 euros et le TREVPAR qui passe de 100 à 120 €.

Dans le même temps, si les charges d'exploitation n'ont pas augmenté, les efforts pour les réduire, n'ont pas encore produits leurs effets.

Rappelons que la performance du second semestre montre de façon systématique une contribution significativement supérieure à celle du premier semestre.

- **Egypte Sunny Properties**

Les ventes de time share de Sunny Properties au cours du premier semestre ont été d'un très bon niveau en ligne avec nos prévisions ambitieuses.

Comme signalé plus haut, le traitement comptable de ces ventes a un effet négatif sur le résultat du fait du traitement asymétrique des charges constatées à la signature des contrats et des produits étalés sur la durée des contrats.

Par contre, les cashflows sont engrangés à la signature des contrats. Ce phénomène est très mis en évidence par l'écart entre l'EBITDA (2.5 M€) et les cashflows générés par l'exploitation (6.7 M€) de la branche Hôtellerie Tourisme dont 60 % provient de l'activité timeshare en Egypte et pour le reste des avances reçues des clients sur séjours à effectuer.

2.2 Bilan consolidé

Pour éclairer la lecture de notre bilan consolidé, il convient de se rappeler l'impact de la chute de la Livre égyptienne qui se traduit à fin juin 2025 par l'attrition cumulée, depuis les apports en octobre 2022, de la valeur comptable de nos actifs immobiliers égyptiens qui s'élève à 105 M€ constatée en contrepartie de nos fonds propres au poste « écart de conversion ».

2.2.1 Valeurs d'actifs

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

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

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

2.2.2 Dettes financières

Les tableaux ci-dessous mettent en évidence la baisse de la dette du Groupe à hauteur de 8 M€ essentiellement sur l'activité Développement Immobilier.

Dans le même temps la trésorerie du Groupe a augmenté de 2,5 M€ essentiellement dans l'Hôtellerie.

30 juin 2025 (en euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
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

	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
31 décembre 2024 (en euros)				
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
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

Paris le 25 septembre 2025

Le Directoire